

ANEXO 5: PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE



Promotor:



**Ayuntamiento
de Benavente**

Plaza del Grano,2, Benavente

Empresa Redactora:



**omicron
amepro**

Avda. Ordoño II, 27, León

ÍNDICE

TÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA. IDENTIFICACIÓN DE AFECTADOS.....	3
Capítulo 1. Objeto del proyecto	3
Capítulo 2. Planeamiento Y Gestión urbanística.....	3
Capítulo 3. Ámbito Normativo.....	4
3.1. Normativa aplicable.....	4
3.2. Sistema de Cooperación.....	4
3.3. Expropiación.	5
Capítulo 4. Justificación del Procedimiento.....	5
Capítulo 5. Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados	6
5.1. Ámbito de Actuación	6
5.2. Relación de propietarios afectados.	7
TÍTULO II. VALORACIÓN ECONÓMICA.....	11
Capítulo 1. Justificación de la Valoración	11
1.1. Regulación	11
1.2. Valoración del Suelo	14
1.3. Valoración de Bienes y otras Construcciones	38
Capítulo 2. Resumen de Valoraciones	66
Capítulo 3. Hojas de Justiprecio individual	69
TÍTULO III. PLANOS PARCELARIOS	152

Título I. MEMORIA JUSTIFICATIVA. IDENTIFICACIÓN DE AFECTADOS

Capítulo 1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto de expropiación se redacta con el objeto de dar inicio al expediente expropiatorio de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del Sector Puerta del Noroeste de Benavente en los que sus propietarios no han manifestado de manera expresa su intención de participar en el proceso de gestión y ejecución.

Por consiguiente, se procede a definir con toda la precisión posible los bienes y derechos que deben ser objeto de expropiación para la correcta ejecución del ámbito de actuación, así como establecer los criterios razonados de valoración, todo ello conforme la normativa vigente.

Capítulo 2. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El “*Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Benavente*”, aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007 (BOCYL de 07/05/2007), clasificó el ámbito de actuación como Suelo Rústico Común.

Mediante acuerdo de 25 de noviembre de 2011 (BOCYL de 26/03/2012), se aprueba la “*Modificación Puntual N°3 del PGOU para la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable delimitado de uso industrial “Benavente III”*” de manera que el ámbito de referencia pasa a ser considerado Suelo Urbanizable Delimitado.

El 15 de diciembre de 2020 (BOCYL de 11/02/2021) se aprueba la “*Modificación Puntual del PGOU y Ordenación Detallada del Sector S10IN Puerta del Noroeste de Benavente (Zamora)*”, por la que se establece la base normativa de planeamiento estructurante del sector denominado S-10IN “Puerta del Noroeste”, así como su desarrollo pormenorizado en condiciones óptimas de viabilidad técnica y económica.

El instrumento de planeamiento actualmente en vigor establece la ordenación detallada del ámbito fijando el sistema de cooperación como mecanismo de gestión.

Por ello, se presenta para su aprobación inicial el Proyecto de reparcelación del S-10N Polígono Industrial “Puerta del Noroeste” – Benavente (Zamora) promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Benavente del que es parte integrante, como Anexo V, el presente proyecto de expropiación.

Capítulo 3. **ÁMBITO NORMATIVO.**

3.1. **Normativa aplicable**

Constituye el marco normativo de aplicación del proyecto y expediente de expropiación, entre otras, las siguientes normas:

1. Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954. (LEF)
2. Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957. (REF)
3. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)
4. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
5. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL)
6. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCYL)
7. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)

3.2. **Sistema de Cooperación.**

Tal y como se ha detallado en el Capítulo 2, el sistema de gestión fijado por la Modificación Puntual del PGOU y Ordenación Detallada del Sector S10IN Puerta del Noroeste de Benavente (Zamora) es el de Cooperación.

De acuerdo con el artículo 264 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCYL), y en el artículo 83.2 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL), en el sistema de cooperación el Ayuntamiento ejercerá la función de urbanizador, correspondiendo a los propietarios aportar los terrenos y financiar la actuación, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de delegar alguna o todas las facultades y obligaciones en una Asociación de Propietarios.

Sin perjuicio de todo ello, tal y como recoge el artículo 266 del RUCYL, los propietarios podrán solicitar en todo momento la expropiación de sus bienes y derechos afectados pudiendo; asimismo, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Asociación, expropiar los bienes y derechos de aquellos que incumplan sus obligaciones.

3.3. Expropiación.

En el sistema de cooperación y de acuerdo con el artículo anteriormente mencionado, los propietarios podrán en cualquier momento solicitar la expropiación de sus bienes y derechos. Por ello, en el caso de que los titulares de los terrenos comprendidos en el ámbito hayan decidido no participar en el proceso urbanizador, se deberá proceder a la expropiación de los mismos.

Para poder acudir al procedimiento de expropiación forzosa, resulta imprescindible la previa declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. El artículo 63 de la LUCYL, en relación con los artículos 184 del RUCYL, 42.2 del TRLS y 10 de la LEF disponen que la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a los efectos de la expropiación forzosa.

Asimismo, los artículos 17 y 52.1 de la LEF, establecen que la necesidad de ocupación se entiende implícita con la aprobación del proyecto, el plan de replanteo que corresponda y los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Mediante acuerdo de 15 de diciembre de 2020, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, se produce la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora), relativa a los sectores industriales S-10 IN y S-11 IN y establecimiento de la ordenación detallada completa del sector S 10-IN «Puerta del Noroeste de Benavente» (COCYL 11/02/2021).

El artículo art. 89.4 LUCYL establece con carácter general el procedimiento de tasación conjunta y, si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual.

Mediante el presente documento se sigue el procedimiento de tasación conjunta para lo que se acompaña la relación de bienes y derechos afectados así como las hojas individualizadas de justiprecio.

Capítulo 4. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Para la aprobación de la modificación puntual relativa al ámbito objeto de actuación se siguió el procedimiento legalmente establecido.

Una vez aprobado se ha dado inicio a la redacción del proyecto de actuación por el sistema de cooperación en donde ha quedado recogido la identificación de los propietarios y el urbanizador, la definición técnica y económica de las obras necesarias para ejecución de las determinaciones del

planeamiento así como los plazos de la ejecución de la actuación, todo ello de conformidad con lo recogido por el artículo 92 en relación con el 75 del TRLS.

Una vez determinados los agentes implicados y tras la estimación de los costes de urbanización, se dio traslado a los titulares de los terrenos afectados mediante notificación administrativa. Ante la negativa o inactividad de varios propietarios a participar en dicho sistema, en aplicación del artículo 266 del RUCYL, dicho terreno deberá ser objeto de expropiación para lo que se seguirá el procedimiento de tasación conjunta.

Esto no impide que, a lo largo del procedimiento expropiatorio los propietarios afectados por el mismo, puedan manifestar su conformidad a la participación en el proceso urbanizador.

En el presente procedimiento expropiatorio, el Ayuntamiento de Benavente, con CIF P4902300E realizará la función de Administración Expropiante y Entidad Beneficiaria de la misma, adquiriendo los terrenos de aquellos propietarios que no han querido participar en el proceso urbanizador.

Tal y como se ha detallado en la Memoria del Proyecto de Reparcelación, en el caso de titularidad desconocida los terrenos han sido objeto de asignación al Ayuntamiento con carácter fiduciario, no entrando en el procedimiento expropiatorio.

Capítulo 5. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

5.1. Ámbito de Actuación

Tal y como se recoge en la memoria del proyecto de reparcelación en su apartado 1.2. *“El ámbito se encuentra dentro del Término Municipal de Benavente al Este de la autovía A-6. Los terrenos destinados a la implantación del polígono logístico “PUERTA DEL NOROESTE” están definidos en el PGOU como Sector S-10.*

Según el Plan General de Ordenación Urbana tiene con una superficie total (incluyendo los sistemas generales) de 594.880 m², sin embargo, según medición topográfica llevada a cabo para la redacción del presente Proyecto de Actuación la medición real del ámbito es de 595.215,54 metros cuadrados.”

Este ámbito está conformado por un total 69 fincas, cuya descripción pormenorizada aparece recogida en el Anexo nº1, sin embargo, tal y como se ha expuesto anteriormente, una vez notificados los propietarios, 40 de ellas deberán ser objeto de expropiación, lo que afectará a una superficie total de 416.821,72m².

De las 69 fincas incluidas en el ámbito 40 de ellas no participan en el sistema de cooperación debiendo ser objeto de expropiación, siendo su superficie total de 406.406, 89 m².

Dentro de estas fincas se ven afectadas dos edificaciones localizadas en las fincas A26 y A30, las cuales deberán ser indemnizadas en el presente procedimiento de expropiación.

5.2. Relación de propietarios afectados.

A los efectos que establece el artículo 17 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957, se ha elaborado la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

Dicha relación de Bienes y Derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, con la expresión de los siguientes datos:

- Número de orden.
- Identificación referencia catastral-registral.
- Titular actual.
- Dirección
- Otros posibles interesados
- Superficie objeto de expropiación.

El resto de datos identificativos aparecen desglosados en las fichas de parcelas aportadas, recogidas en el Anexo 1 del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, en las fichas individuales de justiprecio se recoge la descripción de la superficie afectada así como datos de las fincas

Para la determinación de los titulares afectados por el presente procedimiento expropiatorio se ha tenido en cuenta aquellos propietarios con los que no ha sido posible su adhesión a la iniciativa de reparcelación, bien porque han rechazado su participación, bien porque no habiéndola rechazado de manera expresa, no han manifestado su conformidad a la participación en el proceso urbanizador.

Para la elaboración de la relación de bienes y derechos afectados se ha tenido en cuenta los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, Gerencia territorial de Catastro así como quien figurase pública y notoriamente, todo ello de conformidad con el artículo 3 de la LEF.

Se adjunta a continuación la relación de bienes de bienes y derechos afectados:

DATOS IDENTIFICATIVOS			DATOS DE TITULARIDAD				AFECCIÓN
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	TITULAR	DIRECCIÓN	OTROS INTERESADOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE EXPROPIAC
A1	49023A501050210000KF	49002001828743	FERNANDEZ CADENAS, JOSE CARLOS CASTRO RODRIGUEZ, ROCIO	[REDACTED] BENAVENTE (ZAMORA)			6.810,97
A2	49023 A501050220000KM	49002000107061	FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS CASTRO RODRIGUEZ ROCIO	CL [REDACTED] 82, 2J, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)			7.201,42
A3	49023 A501050230000KO	49002001828750	FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS CASTRO RODRIGUEZ ROCIO	[REDACTED] BENAVENTE (ZAMORA)			6.551,50
A4	49023 A501050240000KK		NUEVO CRESPO AVELINA NUEVO CRESPO MARIA ROSA	[REDACTED] CANTOS, 28760 MADRID [REDACTED] CANTOS MADRID 28760			6.965,49
A5	49023A501050250000KR		HUERGA TESIER CONSUELO	CL [REDACTED] SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS(ZAMORA)			5.457,24
A7	49023 A501150270000KA	49012000061522	GONZALEZ GONZÁLEZ ASCENSIÓN HUERGA GONZÁLEZ SIGERICO HUERGA GONZÁLEZ BERNARDO HUERGA GONZÁLEZ JOSE MARIA HUERGA GONZÁLEZ MANUELA	[REDACTED] 4, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) [REDACTED] DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) [REDACTED] 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) [REDACTED] 10 Pl:04 Pt:0, 49600 BENAVENTE(ZAMORA) CL [REDACTED] A, 37003 SALAMANCA			6.525,63
A8	49023 A501150280000KB	49002000108198	RUBIO VALDUEZA, AMBROSIO RUBIO VALDUEZA PURIFICACION RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	CL PUENTE 33 S CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)			461,72
A9	49023A501150290000KY	49002001238801	RUBIO VALDUEZA, AMBROSIO RUBIO VALDUEZA PURIFICACION RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	CL [REDACTED] DE ENTREVIÑAS, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)			41,14
A10	49023A501050380000KW 49023A501050420000KA 49023 A501050430000KB	49002001561787	DOMÍNGUEZ BLANCO ANA MARIA	[REDACTED] DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)			21.585,46
A12	49023A501050310000KI	49002000756412	HERNÁNDEZ PEREZ, GENARO MAYOR RODRÍGUEZ, AMADA MAYOR CUBO, ADELA MAYOR CUBO, SEILA HERNÁNDEZ MAYOR, MARIA SUSANA HERNANDEZ MAYOR, MARIA ROSA	[REDACTED] 1, 2A 49600 BENAVENTE (ZAMORA) CL MONASTERIO DE [REDACTED] CL [REDACTED] 47005 VALLADOLID CL SAN MARTIN 29 Pt:03 Pt:0A 47003 VALLADOLID AV [REDACTED] 04 Pt:0			3.853,88
A13	49023 A501050320000KJ		PÉREZ MORÁN ROBERTO	C/ [REDACTED] ENTREVIÑAS ZAMORA			2.359,10
A15	49023A501050340000KS 49023 A501050520000KT 49023 A501050550000KO	49002000095177	HUERGA GUTIERREZ, SECUNDINO HUERGA GONZÁLEZ, TERESA HUERGA HUERGA, ROSALÍA HUERGA HUERGA, CONCEPCIÓN	[REDACTED] (ZAMORA)	AGUADO HUERGA, MIGUEL ANGEL AGUADO DE LA HUERGA, MARÍA TERESA DE LA HUERGA VARELA, MARÍA ANTONIA DE LA HUERGA VARELA, MARÍA MONTSERRAT DE LA HUERGA VARELA, JULIA TERESA DE LA HUERGA VARELA, IGNACIO		28.692,25
A16	49023A501050350000KZ	49002000149924	PRIETO MAYOR LOURDES	[REDACTED] DEL CAMINO, 24198			11.073,82
A17	49023A501050360000KU	49002000149917	CASTRO RODRIGUEZ ROCIO FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS	[REDACTED] BENAVENTE (ZAMORA)			11.812,67

DATOS IDENTIFICATIVOS			DATOS DE TITULARIDAD				AFECCIÓN
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	TITULAR	DIRECCIÓN	OTROS INTERESADOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE EXPROPIAC
A18	49023A501050370000KH 49023A501050390000KA	49002000080883	PAINO ALONSO, ÁNGELA FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL	[REDACTED] [REDACTED] ZAMORA			14.850,49
A19	49023A501050400000KH	49002000149900	PRIETO VEGA ARGIMIRO	[REDACTED] CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			8.429,29
A21	49023A501050450000KG 49023A501050470000KP		HROS. SANTOS CORDERO, ALEJANDRO	[REDACTED] 49690 SAN [REDACTED] (ZAMORA)	SANTOS CABREROS, ERNESTINA JOSEFA SANTOS CABREROS, JOSEFA SANTOS CABREROS, OBDULIA DOLORES SANTOS CABREROS, CAMILO SANTOS CABREROS, M FAUSTINA SANTOS CABREROS, JOSEFA	CL [REDACTED] ENTREVÍNAS (49690-ZAMORA) [REDACTED] 12 [REDACTED] CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (49690 ZAMORA) [REDACTED] DE ENTREVÍNAS (49690-ZAMORA) [REDACTED] (49690-ZAMORA) C/ [REDACTED]	15.610,63
A24	49023 A501050490000KT	49002001837592	DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	CL [REDACTED] SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			17.711,88
A25	49023A501050500000KP	49002000090523	CUBO MAYOR ADELA CUBO MAYOR SEILA	CL [REDACTED] VALLADOLID CL ESTUDIOS 4 Pl:6 Pl.D, 47005 VALLADOLID			17.436,23
A26	49023A501056720000KJ	49002000097218	BLANCO VALDUEZA PRIMITIVA	[REDACTED]			35.308,58
A28	49023A501050510000KL	49002000101083	CUBO MARTÍN ADELA MAYOR CUBO ADELA MAYOR CUBO SEILA	CL [REDACTED] Pl:03 Pl:B, 47015 VALLADOLID CL [REDACTED] [REDACTED] VALLADOLID			12.320,54
A29	49023A501050530000KF	49002000088926	ROBLEDINOS COLINO BENJAMÍN SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA	[REDACTED] BENAVENTE (ZAMORA)			9.680,43
A30	49023 A501050540000KM	49002000091001	ROBLEDINOS COLINO BENJAMÍN SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA	CL [REDACTED] Pl:3º PTA, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)			30.544,45
A31	49023A501050560000KK	49002000110344	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO MORAN GONZALEZ GASPAR MERINO MORAN ANA MARÍA	CL [REDACTED] DE ENTREVÍNAS (ZAMORA) CL [REDACTED] DE ENTREVÍNAS (ZAMORA) [REDACTED] ZAMORA			12.060,29
A32	49023A501050570000KR	49002001117212	IGLESIAS GONZALEZ ISABEL ESPERANZA	CL [REDACTED] 77 Es:DC [REDACTED] 28015 MADRID			13.879,12
A33		49002001369277	DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	[REDACTED] CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			6.244,35
A34	49023A501050580000KD	49002001396291	DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	[REDACTED] DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			
A35		49002000758171	DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	[REDACTED] CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			
A36	49023A501050590000KX		DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	CL [REDACTED] DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			2.836,92
A38	49023A507050260001LS		GONZÁLEZ MADRID ANASTASIO	[REDACTED] CRISTÓBAL DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)	LUIS MERINO MADRID	[REDACTED] [REDACTED] EN ZAMORA 49690.	8.641,21
A39	49023A507009140001LA	49002000775093	GONZALEZ GONZALEZ MARTINA	[REDACTED] DE ENTREVÍNAS (ZAMORA)			7.341,94
A40	49023A507053250001LG	49002000088308	PRIETO VEGA LUPICINO (USUFR) PPRIETO PASTOR, EMILIO SIERRA MAÑANES, MARÍA DE LA LUZ	[REDACTED] ENTREVÍNAS (ZAMORA)			22.476,52
A43	49023A507050310001LU	49002000758164	RODRÍGUEZ FELIZ ISAUURA	[REDACTED] A [REDACTED] A DE LA POLVOROSA (ZAMORA)			2.787,22

DATOS IDENTIFICATIVOS			DATOS DE TITULARIDAD			AFECCIÓN
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	TITULAR	DIRECCIÓN	OTROS INTERESADOS	SUPERFICIE EXPROPIAC
A44	49023A507053260001LQ	49002000112645	RODRÍGUEZ FELIZ ISAURA	[REDACTED] DE LA POLVOROSA (ZAMORA)		7.931,56
A48	49023A507010440001LI	49002000126536	SANTOS SANTOS ALEJANDRO SANTOS SANTOS ROSALÍA SANTOS SANTOS JOSEFA SANTOS SANTOS JOSE SANTOS SANTOS VALERIANA	[REDACTED] (ZAMORA)		21.586,24
A49	49023A507010450001LJ	49002000776137	FERNANDEZ HUERGA ANDRÉS HUERGA COLADO, REBECA MARÍA	CL [REDACTED] [REDACTED] DE LLOBREGAT		8.671,94
A51	49023A507010460001LE	49002000783746	DOMÍNGUEZ BLANCO ANA MARÍA	[REDACTED] DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)		2.039,19
A53	49023A501050170000KT	49002000086298	ROBLÉDINOS COLINO BENJAMÍN SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA	CL [REDACTED] BENAVENTE (ZAMORA)		12.721,88

410.503,19

Título II. VALORACIÓN ECONÓMICA

Capítulo 1. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN

1.1. Regulación

Para realizar la valoración de la expropiación, se va a utilizar el método de capitalización de la renta anual real o potencial de los bienes según el estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose a la que sea superior, de acuerdo con el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y el 7 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2011. El artículo 8 del TRLS señala:

“1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración. Ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad sobre la base de estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.”

En este caso, la renta anual o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula

$$R = I - C$$

Dónde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Detallándose cuidadosamente en los puntos 3 y 4 del artículo 9 los conceptos que pueden incluirse en el grupo de ingresos (I) y en el de costes (c):

Ingresos:

- Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación incluidos los de naturaleza medioambiental.
- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

Costes:

- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- Interés del capital circulante.
- Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación, no susceptible de ser encuadrados en los apartados anteriores.

Como consecuencia de lo anterior, es de obligado cumplimiento, en virtud del principio de legalidad, aplicar el criterio valorativo establecido para el suelo rural, y desarrollado en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atendiendo al concepto de renta real, presente en el reglamento, y ante la imposibilidad de conocer la misma en la finca afectada, puesto que ello supone conocer efectiva y realmente la renta percibida en razón de la explotación existente en la misma, se estima más ajustado a la realidad valorar el suelo conforme al criterio de la capitalización de la renta anual potencial. Método que de acuerdo a la ley y al respectivo Reglamento se calculará atendiendo a la renta atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos de acuerdo con la normativa de aplicación, y utilizando los medios técnicos normales para su producción.

Una vez obtenida la renta potencial de la explotación llevaremos a cabo su capitalización considerando el carácter constante de la renta a lo largo del tiempo.

Para ello es de aplicación el art. 12 sobre tipos de capitalización, donde se establece como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo. Y donde a pesar de ser un suelo rural donde se desarrollen actividades agropecuarias no se aplicará el tipo de capitalización (r_2), ya que según sentencia de 8 de junio de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que desestima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada con fecha 28 de mayo de 2018 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (Albacete), por la que se declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, párrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

$$V = \frac{\text{Renta}}{r_1}$$

Al valor del suelo así obtenido, se aplicará un factor de corrección por localización espacial concreta (FI), que depende de tres parámetros:

$$Vf = V \cdot FI$$

Por un lado, de la accesibilidad a núcleos población, que a su vez se basa en el número de habitantes en núcleos de población cercanos (P_1) y hasta los que se encuentran a 40 Km (P_2).

$$u = 1 + (P_1 + \frac{P_2}{3}) \frac{1}{1.000.000}$$

Por otro lado, de la accesibilidad a centros de actividad económica como pueden ser centros de comunicaciones, transporte o grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad desarrollada en la explotación.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 d$$

Donde:

d = distancia en km desde el inmueble hasta los centros utilizando las vías de transporte existentes (nunca más de 60 km)

c) Por último, es necesario tener en cuenta la ubicación del suelo en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, es decir aquellos terrenos objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000. El artículo 17 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece el valor u_3 según la fórmula:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2).

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7).

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

En cuanto al tipo de capitalización a emplear hay que tener en cuenta la fecha de inicio de la fase de justiprecio, ya que según establece la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración. Así mismo, queda reflejado en el artículo segundo de dicha disposición que este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

1.2. Valoración del Suelo

Se ha realizado un riguroso estudio de la viabilidad económica de las parcelas objeto de valoración, así como la cuantificación de los ingresos y costes para el cultivo. Dentro de las parcelas objeto de valoración nos encontramos tres usos diferentes teniendo en cuenta la calificación catastral y su aprovechamiento actual. Así pues, se ha realizado un cálculo de la renta potencial de la explotación de las fincas objeto de expropiación para cada uno de éstos aprovechamientos: pastos, labor secano y labor regadío, aplicando al valor del suelo así obtenido el factor de corrección por localización espacial concreta (FI), calculado para la zona.

1.2.1. Cálculo de la renta potencial de una hectárea de pastos

A. Cálculo de ingresos de una hectárea de pastos

Los ingresos asociados a la explotación de un pasto se dividen por un lado en la obtención de heno para el alimento del ganado, y por otro lado una subvención ligada al terreno y a unas buenas prácticas agrícolas.

CUENTA DE INGRESOS	<u>cantidad</u>	<u>unidades</u>	<u>precio (€/ud.)</u>	<u>total</u>
HENO	8.000	Kg	140,00 €/Tm	1.120,00 €
SUBVENCIONES	1	Ha	572,71 €/Ha	572,71 €
TOTAL PRODUCTOS				1.692,71 €

B. Cálculo de los gastos directos de una hectárea de pastos

Los costes asociados a la explotación de un prado/pradera:

a. Materias primas

En la explotación que tratamos actualmente hablamos del gasto de la semilla, los abonos y los fitosanitarios empleados en la implantación y conservación del cultivo.

b. Labores realizadas

Preparación del terreno: Se trata de facilitar el establecimiento de las especies a implantar en base a conseguir dos fines principales: eliminación de la competencia de la vegetación espontánea y preparación de una buena cama de siembra, para ello es necesario dar varios pases de grada, uno de ellos incorporando el abonado de fondo

Abonado. Es necesaria la aportación de un abonado de fondo antes de la siembra y un abonado de cobertera al menos tras el primer corte.

Siembra. Se recomiendan siembras polífitas con mezcla de ray-grass y trébol.

Recolección: Con segadora y empacadora

Riego: En todos los casos, el sistema de riego utilizado es el riego por inundación.

Tratamiento: al menos un tratamiento insecticida, aunque se suelen dar dos tratamientos al año (otoño y primavera),

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS

1-MATERIAS PRIMAS

ABONOS

COMPLEJO 8-15-15	115 Kg	0,55 €/Kg	63,25 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	60 Kg	0,80 €/Kg	48,00 €

SEMILLAS

SEMILLA	40 kg	10,00 €/kg	400,00 €
---------	-------	------------	----------

PRODUCTOS FITOSANITARIOS

DECIS	0,125 CC	93,00 €/l	11,63 €
-------	----------	-----------	---------

TOTAL MATERIAS PRIMAS 522,88 €

2-LABORES

ALZAR

TRACTOR Y CHISEL	1 horas	40,00 €/hora	40,00 €
------------------	---------	--------------	---------

CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS

TRACTOR Y REMOLQUE	1 horas	30,00 €/hora	30,00 €
--------------------	---------	--------------	---------

ABONAR EN SEMENTERA

TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1 horas	26,00 €/hora	26,00 €
--------------------------------	---------	--------------	---------

GRADEAR

TRACTOR Y GRADA	2 horas	35,00 €/hora	70,00 €
-----------------	---------	--------------	---------

SEMBRAR

TRACTOR Y SEMBRADORA	1 horas	32,00 €/hora	32,00 €
----------------------	---------	--------------	---------

TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS

TRACTOR Y CARRO	1 horas	30,00 €/hora	30,00 €
-----------------	---------	--------------	---------

MANO DE OBRA DE RIEGO

MANO DE OBRA DE RIEGO	10 horas	12,00 €/hora	120,00 €
-----------------------	----------	--------------	----------

COSECHAR

SEGADORA Y EMPACADORA	4 horas	62,00 €/hora	248,00 €
-----------------------	---------	--------------	----------

CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS

TRACTOR Y REMOLQUE	1 horas	32,60 €/hora	32,60 €
--------------------	---------	--------------	---------

TOTAL LABORES			628,60 €
----------------------	--	--	-----------------

TOTAL GASTOS DIRECTOS			1.151,48 €
------------------------------	--	--	-------------------

C. Gastos indirectos

Se trata de gastos asociados al terreno y no a la producción directa de la parcela, tales como gastos de seguros, de canon de riego, conservación de la parcela, impuestos, la amortización de los aperos, etc

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS

1- INTERESES

5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	57,57 €
-----------------------------	---------

2- SEGUROS

COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	16,80 €
--	---------

SEGUROS SOCIALES	10,02 €
------------------	---------

3- CONSERVACION

CONSERVACION	60,00 €
--------------	---------

4- RIEGO

RIEGO 100,00 €

5- GASTOS GENERALES

GASTOS GENERALES 90,00 €

TOTAL GASTOS INDIRECTOS 334,40 €

TOTAL INGRESOS 1.692,71 €

TOTAL GASTOS DIRECTOS 1.151,48 €

TOTAL GASTOS INDIRECTOS 334,40 €

TOTAL GASTOS 1.485,87 €

BENEFICIO BRUTO=I-G=R+B	206,84 €
BENEFICIO NETO:RENTA; 50 % BENEFICIO BRUTO	103,42 €

1.2.2. Cálculo de la renta potencial de una hectárea de labor secano

Una hectárea de labor secano en ésta zona basa su producción en la siguiente rotación de cultivos: cebada, colza, trigo y barbecho.

A. Cálculo de ingresos de una hectárea de labor secano

Los ingresos asociados a la explotación de una parcela con labor secano se dividen por un lado en la obtención de grano y la paja, en el caso de la cebada y el trigo, y la obtención de la semilla para la colza, y por otro lado una subvención ligada al terreno y a unas buenas prácticas agrícolas en cada una de las hojas de esta rotación. A continuación, desgranaremos los ingresos obtenidos en cada uno de los cultivos

a. Cebada

CUENTA DE INGRESOS	cantidad/tiempo	precio	total
GRANO CEBADA	2400 kg	0,34 €/kg	816,00 €
PAJA EMPACADA	1250 kg	0,06 €/kg	75,00 €
SUBVENCIONES PAC	1 ha	124,09 €/ha	124,09 €
TOTAL INGRESOS			1015,09 €

b. Colza

CUENTA DE INGRESOS	cantidad/tiempo	precio	total
COLZA	1500 kg	0,70 €/kg	1.050,00 €
SUBVENCIONES oleaginosas	1 ha	39,27 €/ha	39,27 €
SUBVENCIONES	1 ha	124,09 €/ha	124,09 €
TOTAL INGRESOS			1.213,36 €

c. Trigo

CUENTA DE INGRESOS	cantidad/tiempo	precio	total
GRANO TRIGO	3000 kg	0,38 €/kg	1.125,00 €
PAJA EMPACADA	1.740 kg	0,06 €/kg	104,40 €
SUBVENCIONES	1 ha	124,09 €/ha	124,09 €
TOTAL INGRESOS			1.353,49 €

d. Barbecho

CUENTA DE INGRESOS	cantidad/tiempo	precio	total
SUBVENCIONES	1 ha	124,09 €/ha	124,09 €
TOTAL INGRESOS			124,09 €

B. Cálculo de los gastos directos de una hectárea de labor seco

Los costes asociados a la explotación de una finca en labor seco son los implicados en cada uno de los cultivos de su rotación:

a. Materias primas

En la explotación que tratamos actualmente hablamos del gasto de la semilla, los abonos y los fitosanitarios empleados en la implantación y conservación del cultivo. En el caso del barbecho estos gastos se reducen a cero

b. Labores realizadas

Preparación del terreno: Se trata de facilitar el establecimiento de las especies a implantar en base a conseguir dos fines principales: eliminación de la competencia de la vegetación espontánea y preparación de una buena cama de siembra muy importante en el cultivo de la colza, para ello es necesario dar varios pases de grada, uno de ellos incorporando el abonado de fondo. En el caso del

barbecho éstas serán las únicas labores a realizar ya que trataremos de mantener la parcela limpia todo el año.

Abonado. Es necesaria la aportación de un abonado de fondo antes de la siembra y un abonado de cobertera siempre que el cultivo lo requiera.

Siembra. Se recomiendan semilla certificada en el caso de cereales de secano un R2. Para la colza dependerá de la época de siembra y de la zona se elegirá la que mejor se adapte.

Recolección: Con cosechadora, es un trabajo que en la mayoría de los casos se realiza por terceros

Tratamiento: al menos un tratamiento herbicida para evitar competencias y en el caso de ataques graves un fungicida a los cereales y un insecticida a las colzas.

i. Cebada

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.1-MATERIAS PRIMAS			
2.1.1.-ABONOS			
COMPLEJO 8-15-15	100 kg	0,52 €/kg	52,00 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	100,0 kg	0,80 €/kg	80,00 €
2.1.2.- SEMILLAS			
SEMILLA R-2	120,0 kg	0,37 €/kg	44,40 €
2.1.3.- PRODUCTOS FITOSANITARIOS			
GLIFOSATO	2,5 l	6,00 €/l	15,00 €
CLORTOLURON + DFF	2,0 l	10 €/l	19,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS			211,40 €
2.2-LABORES			
2.2.1.-ALZAR			
TRACTOR Y ARADO	2,0 horas	40,00 €/hora	80,00 €
2.2.2.- CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,5 horas	30,00 €/hora	45,00 €
2.2.3.- ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1,0 horas	26,00 €/hora	26,00 €
2.2.4.- GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	1,0 horas	40,00 €/hora	40,00 €
2.2.5.- SEMBRAR			

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
TRACTOR Y SEMBRADORA	1,5 horas	32,00 €/hora	48,00 €
2.2.6.- TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS			
TRACTOR Y CARRO HERBICIDA	1,0 horas	30,00 €/hora	30,00 €
2.2.7.- COSECHAR			
COSECHADORA	2 horas	60,00 €/hora	120,00 €
2.2.8.- CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,0 horas	32,00 €/hora	32,00 €
2.2.9.- EMPACADO			
EMPACADORA	5,0 paquetón	7,00 €/paquetón	35,00 €
TOTAL LABORES			421,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			632,40 €

ii. Colza

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.1-MATERIAS PRIMAS			
2.1.1.-ABONOS			
COMPLEJO 8-15-15	100 kg	0,52 €/kg	52,00 €
NITRATO + AZUFRE	100,0 kg	0,85 €/kg	85,00 €
2.1.2.- SEMILLAS			
SEMILLA	0,3 Ud/ha	160,00 €/ud	48,00 €
2.1.3.- PRODUCTOS FITOSANITARIOS			
METAZACLORO	2,0 l	28,00 €/l	56,00 €
ACETAMIPRID	0,2 Kg/ha	60,00 €/kg	12,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS			253,00 €
2.2-LABORES			
2.2.1.-ALZAR			
TRACTOR Y ARADO	2,0 horas	40,00 €/hora	80,00 €
2.2.2.- CARGA,TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,5 horas	30,00 €/hora	45,00 €

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.2.3.- ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1,0 horas	26,00 €/hora	26,00 €
2.2.4.- GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	1,5 horas	40,00 €/hora	60,00 €
2.2.5.- SEMBRAR			
TRACTOR Y SEMBRADORA	2,0 horas	32,00 €/hora	64,00 €
2.2.6.- TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS			
TRACTOR Y CARRO HERBICIDA	2,0 horas	30,00 €/hora	60,00 €
2.2.7.- COSECHAR			
COSECHADORA	2 horas	65,00 €/hora	130,00 €
2.2.8.- CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,0 horas	32,00 €/hora	32,00 €
<i>TOTAL LABORES</i>			497,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			750,00 €

iii. Trigo

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.1-MATERIAS PRIMAS			
2.1.1.-ABONOS			
COMPLEJO 8-15-15	200,0 kg	0,52 €/kg	104,00 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	200 kg	0,80 €/kg	160,00 €
2.1.2.- SEMILLAS			
SEMILLA R-2	180,0 kg	0,43 €/kg	77,40 €
2.1.3.- PRODUCTOS FITOSANITARIOS			
GLIFOSATO	2,5 l	6,00 €/l	15,00 €
CLORTOLURON + DFF	2,0 l	10 €/l	20,00 €
<i>TOTAL MATERIAS PRIMAS</i>			375,40 €
2.2-LABORES			
2.2.1.-ALZAR			
TRACTOR Y ARADO	2,0 horas	40 €/hora	80,00 €

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.2.2.- CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,5 horas	30,00 €/hora	45,00 €
2.2.3.- ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1,0 horas	26,00 €/hora	26,00 €
2.2.4.- GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	1,0 horas	40,00 €/hora	40,00 €
2.2.5.- SEMBRAR			
TRACTOR Y SEMBRADORA	2,0 horas	32,00 €/hora	64,00 €
2.2.6.- TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS			
TRACTOR Y CARRO HERBICIDA	1 horas	30,00 €/hora	30,00 €
2.2.7.- COSECHAR			
COSECHADORA	1,5 horas	60,00 €/hora	90,00 €
2.2.8.- CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1,0 horas	32,00 €/hora	32,00 €
2.2.9.- EMPACADO			
EMPACADORA	6,0 paquetón	7,00 €/paquetón	42,10 €
TOTAL LABORES			407,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			783,40 €

iv. Barbecho

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.2-LABORES			
2.2.1.-ALZAR			
TRACTOR Y ARADO	2,0 horas	35,00 €/hora	70,00 €
2.2.4.- GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	0,5 horas	40,00 €/hora	20,00 €
TOTAL LABORES			90,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			90,00 €

C. Gastos indirectos de una hectárea de labor secano

Se trata de gastos asociados al terreno y no a la producción directa de la parcela, tales como gastos de seguros, de canon de riego, conservación de la parcela, impuestos, la amortización de los aperos, etc

a. Cebada

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	37,50 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	15,75 €
SEGUROS SOCIALES	6,01 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	15,00 €
3.4-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	32,50 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	106,76 €

b. Colza

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	31,62 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	12,24 €
SEGUROS SOCIALES	6,01 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	15,00 €
3.4-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	32,50 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	97,37 €

c. Trigo

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	39,17 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	16,88 €
SEGUROS SOCIALES	6,01 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	15,00 €
3.4-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	32,50 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	109,56 €

d. Barbecho

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	4,50 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	0,00 €
SEGUROS SOCIALES	6,01 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	15,00 €
3.4-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	32,50 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	58,01 €

	<i>CEBADA</i>	<i>COLZA</i>	<i>TRIGO</i>	<i>BARBECHO</i>
TOTAL INGRESOS	1.015,09 €	1.213,36 €	1.353,49 €	124,09 €
TOTAL GASTOS	729,77 €	856,76 €	892,26 €	148,01 €
BENEFICIO BRUTO=I-G=R+B	285,32 €	356,60 €	460,54 €	-23,92 €
BENEFICIO NETO: 50 % BENEFICIO BRUTO	142,66 €	178,30 €	230,27 €	-11,96 €

BENEFICIO NETO MEDIO DE LA HECTÁREA DE SECANO 134,85 €

1.2.3. Cálculo de la renta potencial de una hectárea de labor regadío

Una hectárea de labor regadío en ésta zona basa su producción en la siguiente rotación de cultivos: trigo, maíz, remolacha y maíz.

A. Cálculo de ingresos de una hectárea de labor de regadío

Los ingresos asociados a la explotación de una parcela con labor regadío se dividen por un lado en la obtención de grano del maíz y del trigo; obtención de paja en el trigo, y la obtención de la raíz de la remolacha, y por otro lado una subvención ligada al terreno y a unas buenas prácticas agrícolas en cada una de las hojas de esta rotación. A continuación, desgranaremos los ingresos obtenidos en cada uno de los cultivos:

a. Trigo

CUENTA DE PRODUCTOS	<u>cantidad</u>	<u>unidades</u>	<u>precio/ud.</u>	<u>total</u>
TRIGO	4.500	Kg	375,00 €/Tm	1.687,50 €
PAJA EMPACADA	2	Tm	40,00 €/Tm	80,00 €
SUBVENCIONES	1	Ha	572,71 €/Ha	572,71 €
TOTAL INGRESOS				2.340,21 €

b. Maíz

CUENTA DE PRODUCTOS	<u>cantidad</u>	<u>unidades</u>	<u>precio (€/ud.)</u>	<u>total</u>
MAIZ	12.200	Kg	250,00 €/Tm	3.050,00 €
SUBVENCIONES	1	Ha	572,71 €/Ha	572,71 €
TOTAL INGRESOS				3.622,71 €

c. Remolacha

CUENTA DE PRODUCTOS	<u>cantidad</u>	<u>unidades</u>	<u>precio/ud.</u>	<u>total</u>
REMOLACHA	88	Tn	42,00 €/Tn	3.696,00 €
SUBVENCIONES	1	Ha	780,00 €/Ha	780,00 €
TOTAL INGRESOS				3.696,00 €

B. Cálculo de los gastos directos de una hectárea de labor regadío

Los costes asociados a la explotación de una rotación de regadío se dividen en:

a. Materias primas

En la rotación que tratamos actualmente hablamos del gasto de la semilla, los abonos y los fitosanitarios empleados en la implantación y conservación de los cultivos.

b. Labores realizadas

Preparación del terreno: Se trata de facilitar el establecimiento de las especies a implantar en base a conseguir dos fines principales: eliminación de la competencia de la vegetación espontánea y preparación de una buena cama de siembra, para ello es necesario dar varios pases de grada, uno de ellos incorporando el abonado de fondo

Abonado. Es necesaria la aportación de un abonado de fondo antes de la siembra y un abonado de cobertera al menos antes de la floración de los cereales y durante el mayor desarrollo vegetativo de la remolacha y un aporte extra de boro.

Siembra. Se recomiendan siembras con semilla certificada, adaptándose las variedades a las condiciones climáticas y edafológicas de la zona.

Recolección: Con cosechadora y en el caso del trigo con empacadora para la paja.

Riego: En todos los casos, el sistema de riego utilizado es el riego por inundación.

Tratamiento: al menos un tratamiento herbicida en los tres cultivos, un tratamiento insecticida en el maíz, y fungicidas para trigo y remolacha.

i. Trigo

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS				
2.1- MATERIAS PRIMAS				
ABONOS				
COMPLEJO 8-15-15	400	Kg	0,52 €/Kg	208,00 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	200	Kg	0,80 €/Kg	160,00 €
SEMILLAS				
SEMILLA R-1	200	Kg	0,45 €/Kg	90,00 €
PRODUCTOS FITOSANITARIOS				

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
CLORTOLURON+ DIFLUFENOCAR	2,50 l	10,00 €/l	25,00 €
FUNGICIDA	1,00 l	62,00 €/l	62,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS			545,00 €
2.2-LABORES			
ALZAR			
TRACTOR Y CHISEL	2 horas	40,00 €/hora	80,00 €
CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1 horas	26,00 €/hora	26,00 €
GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	1 horas	40,00 €/hora	40,00 €
SEMBRAR			
TRACTOR Y SEMBRADORA	2 horas	32,00 €/hora	64,00 €
TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS			
TRACTOR Y CARRO HERBICIDA	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
MANO DE OBRA DE RIEGO			
MANO DE OBRA DE RIEGO	10 horas	30,00 €/hora	300,00 €
COSECHAR			
COSECHADORA	2 horas	60,00 €/hora	120,00 €
CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1 horas	31,60 €/hora	31,60 €
TOTAL LABORES			781,60 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			1.326,60 €

ii. Maíz

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.1-MATERIAS PRIMAS			
ABONOS			
COMPLEJO 8-15-15	500 Kg	0,52 €/Kg	260,00 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	600 Kg	0,80 €/Kg	480,00 €
SEMILLAS			
SEMILLA	100.000 Ud	110,00 €/50.000Ud	1.100,00 €
PRODUCTOS FITOSANITARIOS			
Terbutilazina	3 l	11,00 €/L	33,00 €
Tembotriona + MOJANTE	0,400 kg	160,00 €/kg	64,00 €
DECIS	0,125 CC	88,00 €/l	11,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS			1.948,00 €
2.2-LABORES			
ALZAR			
TRACTOR Y CHISEL	2 horas	40,00 €/hora	80,00 €
CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1 horas	26,00 €/hora	26,00 €
GRADEAR			
TRACTOR Y GRADA	1 horas	40,00 €/hora	40,00 €
SEMBRAR			
TRACTOR Y SEMBRADORA	2 horas	32,00 €/hora	64,00 €
PASE DEL CULTIVADOR			
TRACTOR Y CULTIVADOR	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS			
TRACTOR Y CARRO HERBICIDA	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
MANO DE OBRA DE RIEGO			
MANO DE OBRA DE RIEGO	24 horas	12,00 €/hora	288,00 €
COSECHAR			
COSECHADORA	2 horas	60,00 €/hora	120,00 €
CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE GRANOS			
TRACTOR Y REMOLQUE	1 horas	31,60 €/hora	31,60 €
TOTAL LABORES			829,60 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			2.777,60 €

iii. Remolacha

CUENTA DE GASTOS DIRECTOS			
2.1-MATERIAS PRIMAS			
ABONOS			
COMPLEJO 9-18-27	700 Kg	0,80 €/Kg	560,00 €
NITRATO AMONICO CALCICO 26%	400 Kg	0,75 €/Kg	300,00 €
SEMILLAS			
SEMILLA MULTIGERMEN	1,30 Ud	380,00 €/Ud	494,00 €

PRODUCTOS FITOSANITARIOS			
MOJANTE	1 l	6,00 €/l	6,00 €
HERBICIDA CONVISO	1 L	60,00 €/l	60,00 €
TRATAMIENTO CERCOSPORA (3 TRATAMIENTOS)	3	60,00 €/tratamiento	180,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS			1.420,00 €
2.2-LABORES			
ALZAR			
TRACTOR Y CHISEL	2 horas	40,00 €/hora	80,00 €
CARGA, TRANSPORTE Y DESCARGA DE ABONOS Y SEMILLAS			
TRACTOR Y REMOLQUE	2 horas	30,00 €/hora	60,00 €
ABONAR EN SEMENTERA			
TRACTOR Y ABONADORA CENTRIFUGA	1 horas	26,00 €/hora	26,00 €
LABORES SECUNDARIAS (GRADEO, PASE DEL CULTIVADOR,...)			
TRACTOR Y GRADA	1 horas	35,00 €/hora	35,00 €
SEMBRAR			
TRACTOR Y SEMBRADORA	2 horas	34,00 €/hora	68,00 €
PASE DEL CULTIVADOR			
TRACTOR Y CULTIVADOR	2 horas	32,00 €/hora	64,00 €
TRATAMIENTO FITOSANITARIO (ESCARDA QUIMICA)			
TRACTOR Y PULVERIZADOR	6 horas	30,00 €/hora	180,00 €
MANO DE OBRA DE RIEGO			
MANO DE OBRA DE RIEGO	24 horas	12,00 €/hora	288,00 €
COSECHAR			
COSECHADORA	4 horas	85,00 €/hora	340,00 €
CARGA Y TRANSPORTE A FABRICA			
TRACTOR Y CAMIÓN	88 Tm	5,00 €/Tm	440,00 €
TOTAL LABORES			1.581,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS			3.001,00 €

C. Gastos indirectos

Se trata de gastos asociados al terreno y no a la producción directa de la parcela, tales como gastos de seguros, de canon de riego, conservación de la parcela, impuestos, la amortización de los aperos, etc

a. Trigo

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	66,33 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	25,31 €
SEGUROS SOCIALES	10,02 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	60,00 €
3.4-RIEGO	

RIEGO	120,50 €
3.5-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	100,00 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	382,17 €

b. Maíz

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1- INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	138,88 €
3.2- SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	42,09 €
SEGUROS SOCIALES	10,02 €
3.3- CONSERVACION	
CONSERVACION	60,00 €
3.4- RIEGO	
RIEGO	200,00 €
3.5- GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	125,00 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	575,99 €

c. Remolacha

CUENTA DE GASTOS INDIRECTOS	
3.1-INTERESES	
5% SOBRE CAPITAL CIRCULANTE	150,05 €
3.2-SEGUROS	
COSECHA: 1.5 % SOBRE VALOR DE LA COSECHA	55,44 €
SEGUROS SOCIALES	6,01 €
3.3-CONSERVACION	
CONSERVACION	60,00 €
3.4-RIEGO	
RIEGO	80,00 €
3.5-GASTOS GENERALES	
GASTOS GENERALES	75,00 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	426,50 €

	TRIGO	MAÍZ	REMOLACHA	MAÍZ
TOTAL INGRESOS	2.340,21 €	3.622,71 €	3.696,00 €	3.622,71 €
TOTAL GASTOS	1.708,77 €	3.353,59 €	3.427,50 €	3.353,59 €
BENEFICIO BRUTO=I-G=R+B	631,44 €	265,46 €	268,50 €	265,46 €
BENEFICIO NETO: 50 % BENEFICIO BRUTO	315,72 €	132,73 €	134,25 €	132,73 €

BENEFICIO NETO MEDIO DE LA HECTÁREA DE REGADÍO 238,98 €

1.2.4. Capitalización de la renta

Una vez obtenida la renta potencial de la explotación llevaremos a cabo su capitalización considerando el carácter constante de la renta a lo largo del tiempo.

$$V = \frac{\text{Renta}}{r_1}$$

Tabla 1 Rentabilidad de las obligaciones del estado a 30 años

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
20 Ago	128 542	2 664	3 898	6 249	7 262	16 135	33 315	28 228	30 791	-0,37	-0,20	0,30	0,62	1,11
Sep	167 602	4 197	7 904	11 369	7 774	27 357	40 491	33 664	34 846	-0,40	-0,25	0,28	0,61	1,11
Oct	175 564	4 789	5 347	11 361	9 092	32 737	42 806	36 622	32 810	-0,47	-0,30	0,17	0,50	0,99
Nov	123 825	4 259	3 838	8 058	8 322	26 104	41 034	15 468	16 743	-0,52	-0,37	0,09	0,42	0,91
Dic	107 890	5 811	5 372	7 829	5 631	19 203	34 414	12 346	17 283	-0,53	-0,42	0,04	0,36	0,86
21 Ene	155 271	7 231	4 728	11 230	12 432	25 173	48 450	34 826	11 200	-0,45	-0,36	0,08	0,39	0,89
Feb	146 041	5 215	8 418	7 895	20 784	18 998	40 920	25 837	17 973	-0,41	-0,28	0,23	0,42	1,08
Mar	153 861	9 112	7 301	7 337	18 457	22 086	50 398	26 926	12 244	-0,41	-0,24	0,31	-	1,24
Abr	146 171	8 769	6 182	8 572	20 626	19 398	46 895	26 611	9 119	-0,41	-0,24	0,37	-	1,32
May	145 096	7 200	5 497	8 775	15 620	24 751	57 950	16 939	8 363	-0,38	-0,15	0,52	-	1,48
Jun	151 607	5 656	6 251	14 514	11 932	21 035	55 868	27 039	9 311	-0,42	-0,22	0,45	-	1,42
Jul	138 167	7 438	8 125	12 113	12 567	21 869	42 648	23 464	9 942	-0,46	-0,29	0,33	-	1,27
Ago	119 128	2 379	5 029	9 702	10 382	24 551	36 862	21 858	8 365	-0,52	-0,37	0,22	0,55	1,14
Sep	165 064	4 248	7 554	12 851	13 781	30 540	37 891	35 234	22 965	-0,51	-0,32	0,33	0,66	1,25
Oct	145 160	3 699	5 254	12 068	10 576	28 108	41 859	30 176	13 420	-0,44	-0,20	0,47	0,77	1,33
Nov	141 352	5 182	7 597	14 168	8 966	29 004	46 530	16 555	13 350	-0,42	-0,14	0,48	0,75	1,26
Dic	114 053	3 205	5 562	13 503	7 456	22 335	40 067	14 050	7 875	-0,46	-0,18	0,41	0,69	1,19
22 Ene	166 644	4 705	5 775	15 699	9 003	34 200	55 092	34 360	7 810	-0,35	-0,00	0,66	0,92	1,43
Feb	164 030	3 912	6 018	15 654	14 955	29 601	40 177	29 365	24 346	0,11	0,51	1,11	1,43	1,77
Mar	163 918	4 762	7 144	17 233	14 758	27 595	40 572	36 676	15 177	0,20	0,56	1,23	1,54	1,86

Según los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, el valor promedio correspondiente a los tres últimos años es:

$$r_1 = 1,4$$

1.2.5. Factor de corrección por localización

Al valor del suelo así obtenido, le aplicamos un factor de corrección por localización espacial concreta (FI), que depende de tres parámetros:

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

1.2.6. Accesibilidad a núcleos de población: u1

La accesibilidad a núcleos población, se basa en el número de habitantes en núcleos de población cercanos, a menos de 4 km (P1) y hasta los que se encuentran a 40 Km (P2).

$$u_1 = 1 + (P_1 + \frac{P_2}{3}) \frac{1}{1.000.000}$$

CÁLCULO P₁



MUNICIPIO	POBLACIÓN
Benavente	17.523
San Cristóbal de Entreviñas	1.362
TOTAL POBLACIÓN	18.885

CÁLCULO DE P₂



MUNICIPIO	POBLACIÓN
Alcubilla de Nogales	117
Algadefe	283
Alija del Infantado	594
Arcos de la polvorosa	218
Arquillinos	120
Arrabalde	218
Aspariegos	234
Ayoo de Vidriales	317
Barcial de la Loma	86
Barcial del Barco	241
Belver de los Montes	263
Bolaños de Campos	277
Bretó	160
Bretocino	207
Brime de Urz	98
Burganes de Valverde	636
Cabreros del Monte	63
Calzadilla de Tera	289
Camarzana de Tera	767

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Campazas	113
Cañizo	220
Castilfalé	65
Castrobol	54
Castrocalbon	940
Castrogonzalo	456
Castronuevo	220
Cebrones del Rio	423
Cerecinos de Campos	247
Cerecinos del Carrizal	112
Cimanes de la Vega	441
Coomonte	198
Cotanes del Monte	96
Faramontanos de Tábara	332
Ferreras de Abajo	494
Fresno de la Polvorosa	124
Fresno de la Vega	478
Friera de Valverde	142
Fuenteencalada	103

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Fuentes de Carbajal	81
Fuentes de Ropel	372
Gordoncillo	350
Granja de Moreruela	265
Granucillo	117
La Antigua	351
La Unión de Campos	216
Laguna Dalga	633
Laguna de Negrillos	1057
Maire de Castroponce	140
Manganeses de la Lampreana	448
Manganeses de la Polvorosa	627
Matanza de los Oteros	167
Matilla de Arzón	164
Mayorga	1471
Melgar de Tera	360
Micereces de tera	443
Milles de la Polvorosa	208

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Morales de Rey	570
Morales de Valverde	155
Moreruela de Tábara	310
Navianos de Valverde	176
Pajares de Lampreana	298
Perilla de Castro	163
Piedrahita de Castro	97
Pobladura de Pelayo Garcia	388
Pobladura del Valle	295
Pozuelo de Tábara	155
Pozuelo del Páramo	404
Prado	48
Pública de Valverde	186
Quintana del Marco	356
Quintanilla de Urz	98
Quintanilla del Molar	57
Quintanilla del Monte	104
Quintanilla Del Olmo	42
Quiruelas de Vidriales	640

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Regueras de Arriba	271
Revellinos	257
Róales de Campos	160
Roperuelos del Páramo	512
San Agustín del Pozo	183
San Cebrián de Castro	238
San Esteban de Nogales	252
San Esteban del Molar	113
San Martín de Valderaduey	50
San Miguel del Valle	128
San Millán de los Caballeros	173
San Pedro de Ceque	437
Santa Colomba de las Monjas	246
Santa Cristina de la Polvorosa	1070
Santa Croya de Tera	290
Santa Elena de Jamuz	1029
Santa Eufemia del Arroyo	71
Santa María de la Vega	289

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Santa María de Valverde	54
Santibáñez de Tera	369
Santibáñez de Vidriales	918
Santovenia	235
Soto de la Vega	1500
Santa María del Páramo	3109
Tábara	751
Tapioles	139
Toral de los Guzmanes	508
Torre del Valle	138
Urones de Castroponce	108
Valdefuentes del Páramo	310
Valdemora	70
Valderas	1575
Valdescorriel	126
Valdunquillo	138
Valencia de Don Juan	5159
Vega de Tera	309
Vidayanes	83

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Villademor de la Vega	299
Villabraz	92
Villabrázaro	228
Villafáfila	475
Villaferrueña	107
Villafrechos	462
Villageriz	48
Villalán de Campos	35
Villalba de la Lampreana	223
Villalobos	227
Villalpando	1451
Villamurriel de Campos	49
Villamandos	292
Villamañán	1083

MUNICIPIO	POBLACIÓN
Villamayor de Campos	328
Villanueva de Azoague	360
Villanueva de las Peras	78
Villaornate y Castro	318
Villaquejida	828
Villar de Fallaves	44
Villárdiga	77
Villarrín de Campos	387
Villaveza de Valverde	70
Villaveza del Agua	179
Villavicencio de los Caballeros	233
Zotes del Páramo	419
TOTAL POBLACIÓN	52.218

$$P_1 = 18.885 \quad P_2 = 52.218$$

$$u_1 = 1,04$$

1.2.7. Accesibilidad a centros de actividad económica

La accesibilidad a centros de actividad económica, en este caso al centro de transporte de Benavente.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 d$$

Dónde: $d = 6 \text{ Km}$

$$u_2 = 1,54$$

1.2.8. Ubicación del suelo en entornos de singular valor ambiental o paisajístico

Este entorno no se encuentra dentro de la Red Natura 2000, ni entornos de singular valor paisajístico, por lo tanto:

$$u_3 = 1,1$$

$$FI = 1,04 \cdot 1,54 \cdot 1,1 = 1,75$$

1.2.9. Valor final

$$Vf = V \cdot FI$$

TIPO DE EXPLOTACIÓN	R	r_1	V	F_1	$V_f (\text{€/m}^2)$
PASTOS	103,42 €	1,40	7.387,08 €	1,75	1,30 €/m ²
LABOR SECANO	134,60€	1,40	9.614,16 €	1,75	1,69 €/m ²
LABOR REGADÍO	238,98 €	1,40	17.070,26 €	1,75	3,00 €/m ²

1.3. Valoración de Bienes y otras Construcciones

1.3.1. Finca A26

La finca A26 posee construcciones cuya valoración debemos realizar de acuerdo con la normativa existente.

Tal como lo indica el artículo 18 del RVLS11 que retoma la obligación de valorar: *“las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo [rural] y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación”*.

Para efectuar esta valoración, se acude al empleo del método del coste de reposición, atendiendo al estado de la construcción y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, como lo indica en su punto 2 el artículo 18 del RVLS11: *“El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similar características utilizando tecnología y materiales actuales.”* Y establece la siguiente fórmula para su cálculo:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Siendo: V= valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_r = valor de reposición bruto, en euros.

V_f = valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se consideran los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III, del Reglamento de Valoración del Suelo

vida útil máxima (años)	
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35

El estado de conservación, como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por la antigüedad, se establece a través de la observación y estudio del inmueble teniendo en cuenta que la depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Para la aplicación de este método, Ross-Heidecke define 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la tabla.

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC.DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0,0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0,032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2,52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8,09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18,10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32,20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

A. Identificación de las construcciones afectadas

Se han identificado en la finca objeto del expediente una caseta de recreo, una nave de adobe en mal estado, un tendejón de aproximadamente 9 m de altura, un cierre de ladrillo parcialmente derruido y tres tendejones de 62; 120 Y 96 m² cuyo acceso está limitado por la maleza que los rodea. Se muestran las fotos en el anexo II.

A continuación, se incluye un cuadro con la descripción de las construcciones afectadas:

RELACIÓN	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	DIMENSIONES	SUPERF.	AÑO CONST.	AÑO DE REFORMA catastro
1	CASETA RECREO 30 m ²	TEJADO DE FIBROCEMENTO 2 VENTANAS CON ENREJADO UNA PUERTA DE MADERA CHIMENEA	6x5	30	1905	1992
2	CONSTRUCCIÓN 1	TEJADO DE CHAPA EXTRUCTURA DE MADERA 3 PAREDES DE BLOQUE DE HORMIGÓN SUELO DE TIERRA	12x5,5	66	1905	1992
3	CONSTRUCCIÓN 2	CASA DE ADOBE EN ESTADO DE RUINA DE 9x6 m TEJADO DE CHAPA VENTANAS Y PUERTA DE MADERA ROTAS Y EN MAL ESTADO	9x6	54	1905	1992
4	CONSTRUCCIÓN 3	3 TENDEJONES CON PAREDES DE BLOQUE DE 62; 120 Y 96 m ² TEJADO FIBROCEMENTO EXTRUCTURA DE MADERA		278	1905	1992
5	CIERRE LATERAL	PARED LATERAL DE LADRILLO DE 15m EN RUINA	15m	15	-	-
6	2 ÁRBOLES	1 NOGAL GRANDE Y 1 NOGAL PEQUEÑO		2		

B. Cálculo del valor de las construcciones

La antigüedad media de las naves y diferentes construcciones teniendo en cuenta su última reforma es de 30 años, según el Catastro donde consta como año de dicha reforma 1992. En cuanto al estado de conservación se considera regular, deficiente, malo, muy malo o en estado de demolición según la construcción a la que nos refiramos.

Para la estimación de valor de reposición de las naves, se ha sondeado a varias empresas de instalación de infraestructuras agrícolas de la zona los cuales nos han ofrecido un presupuesto del valor del coste de 1 unidad de obra de construcciones con características similares incluyendo los honorarios a pagar por la realización del proyecto técnico y la dirección de obra.

Teniendo en cuenta los datos anteriores

RELACIÓN	NOMBRE	AÑO DE REFORMA MÍNIMA	VIDA ÚTIL	% VIDA UTIL	Coeficiente corrector según estado de conservación(Ross-Heidecke)		Valor de reposición bruto de la instalación: Vr (€/m2)	valor final de la construcción: Vf (%sobre valor de reposición bruto)	valor final de instalación: V=Vr-(Vr-Vf)xβ (€)	SUP,	VALOR FINAL
1	CASETA RECREO 30 m ²	1992	50	60	REGULAR	57,41%	230	8%	108,5	30	3.255,61 €
2	CONSTRUCCIÓN 1	1992	30	100	DEFICIENTE	100,00%	120	8%	9,6	66	633,60 €
3	CONSTRUCCIÓN 2	1992	50	60	MUY MALO	87,10%	225	8%	44,70	54	2.413,96 €
4	CONSTRUCCIÓN 3	1992	30	100	MALO	100,00%	120	8%	9,6	278	2.668,80 €
5	CIERRE LATERAL	-	40	100	MUY MALO	100,00%	23,4	10%	2,34	15	35,10 €
6	2 ÁRBOLES								40	2	80,00 €
TOTAL CONSTRUCCIONES.....											9.087,08

C. Fotografías

FOTOGRAFÍA 1: A26. Caseta de recreo



FOTOGRAFÍA 2: A26 cierre lateral en estado de ruina



FOTOGRAFÍA 3: A26. Construcción 1 Tendejón



FOTOGRAFÍA 4: A26. Construcción 2: Casa de adobe en mal estado



FOTOGRAFÍA 5 y 6: A26. Construcción 3: Tendejones



1.3.2. Finca A25

En la finca denominada A25 se observa una zona de recreo con árboles, cuyo interés no es su explotación sino más bien autoconsumo. Junto a los árboles también existe un pozo, para efectuar esta valoración, se acude al empleo del método del coste de reposición, atendiendo al estado de la construcción y antigüedad del mismo. Se muestran las fotografías de la finca en el anexo II.

Dado su buen estado de conservación, tamaño y características, y al desconocer la fecha de construcción y la profundidad y el estado interior del pozo, valoramos a éste utilizando en método de comparación en unos 1.200 €.

El inventario de los árboles frutales de la finca es: 1 nogal, 1 peral, 1 cerezo, 7 manzanos, 1 ciruelo, 1 avellano, 1 higuera y 10 m de parra. Tal y como se pueden ver en las fotografías, son de diferentes edades, distintos tamaños y se encuentran en diferentes momentos de producción. Teniendo en cuenta que el valor de reposición de algunos de ellos puede oscilar entre 20 y 100, se ha estimado un valor medio para todos ellos de 50 €/ unidad.

FOTOGRAFÍA 7: A25 árboles frutales y parras



FOTOGRAFÍA 8: A25 detalle del pozo



1.3.3. Finca A30

Sobre la finca A30 se asienta una explotación ganadera.

Tal como lo indica el artículo 18 del RVLS11 que retoma la obligación de valorar: “las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo [rural] y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación”.

Para efectuar esta valoración, se acude al empleo del método del coste de reposición, atendiendo al estado de la construcción y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, como lo indica en su punto 2 el artículo 18 del RVLS11: “El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similar características utilizando tecnología y materiales actuales.” Y establece la siguiente fórmula para su cálculo:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Siendo: V= valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_r = valor de reposición bruto, en euros.

V_f = valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se consideran los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III, del Reglamento de Valoración del Suelo

Vida útil máxima (años)	
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75

Vida útil máxima (años)	
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35

El estado de conservación, como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por la antigüedad, se establece a través de la observación y estudio del inmueble teniendo en cuenta que la depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Para la aplicación de este método, Ross-Heidecke define 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la tabla.

Estado	Condiciones físicas	Clasificación	Coefic. depre..
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

A. Identificación de las construcciones afectadas

Se han identificado en la finca objeto del expediente tres naves de uso agrícola y ganadero, una serie de cobertizos para aperos y recreo, una panera-palomar, dos pozos, un patio pavimentado y un cierre perimetral de obra.

A continuación, se muestra una tabla con la descripción de los inmuebles afectados:

REL.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	DIMENSIONES	SUP.	EDAD DE CONSTRUCCIÓN
1	Nave ovejas	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tejado de teja plana a dos aguas ➤ Estructura de madera ➤ Solera de cemento ➤ Cierres de ladrillo ➤ 10 ventanas de metal abatibles ➤ Una puerta pequeña y otra grande en el lateral, ambas metálicas 	40x5	200	1975
2	Nave corderas	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tejado de fibrocemento a un agua ➤ Estructura de madera ➤ Solera de tierra ➤ Cerramiento de ladrillo con aperturas ➤ Una puerta pequeña y otra grande metálicas 	40x5	200	1975
3	Nave de paja	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tejado de fibrocemento a un agua ➤ Estructura de hormigón ➤ Solera de tierra ➤ Cerramiento de ladrillo en dos laterales y en el otro lateral murete de 0,5 m 	53x10	530	1975
4	Panera+ Palomar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tejado de fibrocemento a un agua ➤ Estructura de hormigón ➤ Solera de tierra ➤ Dos plantas cerramiento de ladrillo 	7,75x4	31	1975
5	Cobertizo	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Caseta para aperos 	21x4	84	1975
6	Caseta	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Caseta de recreo 		37	1975
7	2 pozos	<ul style="list-style-type: none"> ➤ POZOS DE 1,5m DE DIÁMETRO Y 5 m DE PROFUNDIDAD 		2	1975
8	Patio pavimentado	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Patio de superficie hormigonada 		1358	1975
9	Cierres de ladrillo	<ul style="list-style-type: none"> ➤ CIERRE DE LADRILLO 2,2 m DE ALTURA 		131,3	1975

B. Cálculo del valor de las construcciones

La antigüedad media de las naves y diferentes construcciones es de 47 años, según el Catastro donde consta como año de construcción 1975. En cuanto al estado de conservación se considera deficiente, tal y como lo define la norma se trata de construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, donde no se ha realizado ningún tipo de reforma integral.

Para la estimación de valor de reposición de las naves, se ha sondeado a varias empresas de instalación de infraestructuras agrícolas de la zona los cuales nos han ofrecido un presupuesto del valor del coste de 1 unidad de obra de nave agrícola con características similares incluyendo los honorarios a pagar por la realización del proyecto técnico y la dirección de obra.

Para obtener el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, denominado β , se utiliza la tabla de Ross – Heidecke. Se trata de una tabla de doble entrada: por un lado, el estado de conservación, que en el caso de las edificaciones descritas entre la 1 y la 6 es Deficiente así pues es la columna 3.5, y por otro lado la edad en porcentaje con respecto a la vida probable (50 años según la tabla anterior) que al tratarse de inmuebles de 47 años supone un 94%. Utilizando este valor entraremos en la tabla por la fila 94, tal y como se muestra en la página siguiente, lo que nos da un valor del coeficiente del 94,11%.

Edad en % de la duración (vida Probable)	Estado de conservación								
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
48	35.520	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.505	36.525	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100
50	37.500	37.520	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100
51	38.505	38.525	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.520	39.539	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100
54	41.580	41.599	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100
56	43.680	43.698	45.10	48.24	53.87	62.38	73.30	86.03	100
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.820	45.837	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.905	46.922	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100
60	48.000	48.017	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100
61	49.105	49.121	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100
62	50.220	50.236	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.66	100
63	51.345	51.361	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100
64	52.480	52.495	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.625	53.640	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100
66	54.780	54.794	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.945	55.959	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.120	57.134	58.20	60.59	64.88	71.36	79.68	89.37	100
69	58.305	58.318	59.36	61.68	65.85	72.15	80.24	89.66	100
70	59.500	59.513	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100
71	60.705	60.718	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100
72	61.920	61.932	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100
73	63.145	63.157	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.86	100
74	64.380	64.391	65.28	67.26	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.625	65.636	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.880	66.891	67.71	69.56	72.87	77.88	84.30	91.78	100
77	68.145	68.155	68.95	70.72	73.91	78.72	84.90	92.10	100
78	69.420	69.430	70.19	71.89	74.95	79.57	85.50	92.42	100
79	70.705	70.714	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72.000	72.009	72.71	74.27	77.07	81.30	86.73	93.06	100
81	73.305	73.314	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.620	74.628	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70	100
83	75.945	75.953	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100
84	77.280	77.287	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	78.625	78.632	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100
86	79.980	79.986	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100
88	82.720	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.105	84.110	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06	100
90	85.500	85.505	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100
91	86.905	86.909	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.320	88.324	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100
93	89.745	89.748	90.00	90.57	91.59	93.15	95.14	97.45	100
94	91.180	91.183	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.81	100
95	92.625	92.627	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100
96	94.080	94.082	94.23	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100
97	95.545	95.548	95.66	95.91	96.35	97.02	97.89	98.89	100
98	97.020	97.021	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26	100
99	98.505	98.505	98.54	98.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100
100	100.000	100.000	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100

Aplicando este valor a la fórmula antes descrita obtenemos el valor actual de los inmuebles, lo que se resume en la siguiente tabla:

Rel.	NOMBRE	Año de construcción	Coeficiente corrector según estado de conservación (Ross-Heidecke)		Valor de reposición bruto de la instalación: Vr (€/m ²)	valor final de la construcción: Vf (%sobre valor de reposición bruto)	valor final de la construcción: Vf (€/m ²)	valor de reposición menos valor final (€)	valor final de instalación: V=Vr-(Vr-Vf)xβ (€/m ²)	Sup. (m ²)	Valor final (€)
1	NAVE OVEJAS	1975	Deficiente	94,11%	220	8%	17,6	202,4	29,52	200	5.904,00
2	NAVE CORDERAS	1975	Deficiente	94,11%	120	8%	9,6	110,4	16,10	200	3.220,00
3	NAVE DE PAJA	1975	Deficiente	94,11%	220	8%	17,6	202,4	29,52	530	15.645,60
4	PANERA+PALOMAR	1975	Deficiente	94,11%	230	8%	18,4	211,6	30,88	31	957,28
5	SUMA CASETAS	1975	Deficiente	94,11%	160	8%	12,8	147,2	21,47	84	1.803,48
6	CASETA	1975	Deficiente	94,11%	245	8%	19,6	225,4	32,88	37	1.216,56
7	2 POZOS	1975	Normal	71,89%	2500	10%	250	2250	882,50	2	1.765,00
8	PATIO PAVIMENTADO	1975	Normal	71,89%	23,4	10%	2,34	21,06	8,26	1358	11.217,08
9	CIERRES DE LADRILLO	1975	Normal	71,89%	65	10%	6,5	58,5	22,95	131,3	3.013,34
Total construcciones.....											44.742,34

C. Valoración de Actividad Agropecuaria

La Ley Expropiación Forzosa, en su artículo 43, dice que se puede llevar a cabo la tasación de la expropiación de los negocios en funcionamiento aplicando los criterios estimativos que se juzguen más adecuados, a fin de obtener el valor real de los derechos expropiados, en este caso, de los derechos sobre la actividad realizada.

Por ello, se procede a valorar la explotación como cese del negocio ya que no solo se destruyen las naves que forman la explotación si no también parte de las fincas que suponían el sustento de los animales, lo que complica la posibilidad de trasladar el negocio con características similares. De éste modo se valoran los bienes inmuebles, y también todos aquellos bienes muebles asociados a la producción agrícola-ganadera. En base a lo anterior,

Por todo lo anterior se ha realizado un inventario de los bienes y su valoración según precios del mercado:

Bien	Características	Ud	Estimación	Precio unit.	Unid.	Total
PAQUETONES	1000 uds. 250 kg	250	Precio lonja	40 (€/t)	25t	10.000,00
COMEDEROS	20x2x1,8m	40	Mercado 2ª mano	120(€/ud)	40	4.800,00
TANQUE DE LECHE	2 tanques de 100 y 500l		Mercado 2ª mano	100(€/ud)	2	200,00
SILO ALUMINIO	10 000 kg de capacidad	1	Mercado 2ª mano	1200(€/ud)	1	1.200,00
OVEJAS	Ovejas de vida	181	Precio lonja	90(€/ud)	181	16.290,00
ORDERAS		44	Precio lonja	98(€/ud)	44	4.312,00
DERECHOS DE PAC	Derechos terreno: 11,35	11,35	Derechos 2021	312,79	11,35	3.550,17
	Derechos por animal			10,421495	225	2.344,84
Total bienes.....						42.697,01

Para la obtención de la indemnización del lucro cesante se ha utilizado el método de estimación lineal, donde los ingresos anuales del demandante antes de los hechos se multiplican por los años que se dejó o se dejaría de disfrutar. Para lo cual se ha utilizado la media de los ingresos de los últimos 3 años, extraídos de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, aportada por el titular, de los años 2018, 2019 y 2020.

LUCRO CESANTE ANUAL	14.181,05 €
LUCRO CESANTE POR 7 AÑOS	99.267,35 €

D. Resumen de Valoraciones FINCA 30					
REL.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	valor final de instalación: $V=Vr-(Vr-Vf) \times B$ (€)	SUPERFICIE	VALOR FINAL
1	SUELO	FINCA 1: Pol.501, Par. 5054; CR-02	3,00	25669,36	77.008,08 €
2	NAVE OVEJAS	TEJADO DE TEJA PLANA A DOS AGUAS ESTRUCTURA DE MADERA SOLERA DE CEMENTO CIERRES DE LADRILLO 10 VENTANAS AVATIBLES DE METAL UNA PUERTA PEQUEÑA Y OTRA GRANDE EN EL LATERAL, AMBAS METÁLICAS	29,52	200	5.904,00 €
3	NAVE CORDERAS	TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ESTRUCTURA DE MADERA SOLERA DE TIERRA CERRAMIENTO DE LADRILLO CON APERTURAS UNA PUERTA PEQUEÑA Y OTRA GRANDE METÁLICAS	16,10	200	3.220,00 €
4	NAVE DE PAJA	TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN SOLERA DE TIERRA CERRAMIENTO DE LADRILLO EN DOS LATERALES Y EN EL OTRO LATERAL MURETE DE 0,5 m	29,52	530	15.645,60 €
5	PANERA+PALOMAR	TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN SOLERA DE TIERRA DOS PLANTAS CERRAMIENTO DE LADRILLO	30,88	31	957,28 €
6	SUMA CASETAS	CASETAS	21,47	84	1.803,48 €
7	CASETA		32,88	37	1.216,56 €
8	2 POZOS	POZOS DE 1,5m DE DIÁMETRO Y 5 m DE PROFUNDIDAD	882,50	2	1.765,00 €
9	PATIO PAVIMENTADO	1358 m2 DE SUPERFICIE HORMIGONADA	8,26	1358	11.217,08 €
10	CIERRES DE LADRILLO	52 + 23,9 + 55,4 m	22,95	131,3	3.013,34 €
11	PAQUETONES	1000 uds. 250 kg	40,00	250	10.000,00 €
12	COMEDEROS	20x2x1,8m	120,00	40	4.800,00 €
13	TANQUE DE LECHE	2 TANQUES DE 100 Y 500L	100,00	2	200,00 €

D. Resumen de Valoraciones FINCA 30					
REL.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	valor final de instalación: $V=Vr-(Vr-Vf)\times\beta$ (€)	SUPERFICIE	VALOR FINAL
14	SILO ALUMINIO	11 000 KG DE CAPACIDAD	1200,00	1	1.200,00 €
15	OVEJAS	OVEJAS DE VIDA	90,00	181	16.290,00 €
16	ORDERAS		98,00	44	4.312,00 €
17	DERECHOS DE PAC	DERECHOS TERRENO 11,35	312,79	11,35	3.550,17 €
		DERECHOS ANIMALES	10,42	225	2.344,84 €

18	LUCRO CESANTE	INGRESOS MEDIOS	14.181,05	7	99.267,35
----	---------------	-----------------	-----------	---	-----------

TOTAL VALORACIÓN	263.714,78 €
-------------------------	---------------------

5% PREMIO DE AFECCIÓN	13.185,74 €
------------------------------	--------------------

TOTAL	276.900,52 €
--------------	---------------------

E. Galería fotográfica

FOTOGRAFÍA 9, Vista general



FOTOGRAFÍA 10: VISTA INTERIOR DE LA NAVE 1



FOTOGRAFÍA 11: INTERIOR DE LA NAVE 2



FOTOGRAFÍA 12: EXTERIOR DE LAS NAVES 1 Y 2



FOTOGRAFÍA 13: INTERIOR DE LA NAVE 3



FOTOGRAFÍA 14: EXTERIOR DE LA NAVE 3 Y DE LA PANERA-PALOMAR



FOTOGRAFÍA 17: PATIO PAVIMENTADO Y SILO



FOTOGRAFÍA 18: POZO



FOTOGRAFÍA 19: EXTERIOR DE LA SUMA DE CASSETAS Y DE LA CASETA DE RECREO



FOTOGRAFÍA 2: INTERIOR CASETA DE RECREO



FOTOGRAFÍA 21 y 22: CERRAMIENTO EXTERIOR



Capítulo 2. RESUMEN DE VALORACIONES

F.APOR	POL	PARC	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERF. REAL	CULTIVO EXISTENTE	CULTIVO	OTROS BIENES	SUP. REAL AFECTADA	PRECIO UNITARIO	PRECIO POR FINCA	5% PREMIO AFEECIÓN	VALORACIÓN FINAL
A1	501	5021	49023A501050210000KF	6.810,97	CEBADA	LABOR SECANO		6.810,97	1,69 €	11.510,54 €	575,53 €	12.086,07 €
A2	501	5022	49023 A501050220000KM	7.201,42	CEBADA	LABOR SECANO		7.201,42	1,69 €	12.170,40 €	608,52 €	12.778,92 €
A3	501	5023	49023 A501050230000KO	6.551,50	CEBADA	LABOR SECANO		6.551,50	1,69 €	11.072,04 €	553,60 €	11.625,64 €
A4	501	5024	49023 A501050240000KK	6.965,49	BARBECHO	LABOR SECANO		6.965,49	1,69 €	11.771,68 €	588,58 €	12.360,26 €
A5	501	5025	49023A501050250000KR	5.457,24	TRIGO	LABOR SECANO		5.457,24	1,69 €	9.222,74 €	461,14 €	9.683,88 €
A7	501	15027	49023 A501150270000KA	6.525,63	BARBECHO	LABOR SECANO		6.525,63	1,69 €	11.028,31 €	551,42 €	11.579,73 €
P-A8	501	15028	49023 A501150280000KB	461,72	NADA	LABOR SECANO		461,72	1,69 €	780,31 €	39,02 €	819,33 €
P-A9	501	15029	49023A501150290000KY	41,14	NADA	LABOR SECANO		41,14	1,69 €	69,53 €	3,48 €	73,01 €
A10	501	5038	49023A501050380000KW	21.584,46	GIRASOL	LABOR REGADÍO		17.393,46	3,00 €	52.180,38 €	2.609,02 €	54.789,40 €
	501	5042	49023A501050420000KA		NADA	PRADO		1.601,00	1,30 €	2.081,30 €	104,07 €	2.185,37 €
	501	5043	49023 A501050430000KB		BARBECHO	LABOR REGADÍO		2.590,00	3,00 €	7.770,00 €	388,50 €	8.158,50 €
A12	501	5031	49023A501050310000KI	3.853,88	NADA	LABOR SECANO		3.853,88	1,69 €	6.513,06 €	325,65 €	6.838,71 €
A13	501	5032	49023 A501050320000KJ	2.359,10	NADA	LABOR SECANO		2.359,10	1,69 €	3.986,88 €	199,34 €	4.186,22 €
A15	501	5034	49023A501050340000KS	28.692,25	CEBADA	LABOR SECANO		5.293,00	1,69 €	8.945,17 €	447,26 €	9.392,43 €
	501	5052	49023 A501050520000KT		GIRASOL	LABOR REGADÍO		11.828,00	3,00 €	35.484,00 €	1.774,20 €	37.258,20 €
	501	5055	49023 A501050550000KO		GIRASOL	LABOR REGADÍO		11.571,00	3,00 €	34.713,00 €	1.735,65 €	36.448,65 €
A16	501	5035	49023A501050350000KZ	11.073,82	BARBECHO	LABOR SECANO		11.073,82	1,69 €	18.714,76 €	935,74 €	19.650,50 €
A17	501	5036	49023A501050360000KU	11.812,67	CEBADA	LABOR SECANO		11.812,67	1,69 €	19.963,41 €	998,17 €	20.961,58 €
A18	501	5037	49023A501050370000KH	14.850,49	CEBADA	LABOR SECANO		9.573,49	1,69 €	16.179,20 €	808,96 €	16.988,16 €
		5039	49023A501050390000KA		CEBADA	LABOR SECANO		5.277,00	1,69 €	8.918,13 €	445,91 €	9.364,04 €
A19	501	5040	49023A501050400000KH	8.429,29	CEBADA	LABOR SECANO		5.374,29	1,69 €	9.082,55 €	454,13 €	9.536,68 €
					LABOR REGADÍO		3.055,00	3,00 €	9.165,00 €	458,25 €	9.623,25 €	
A21	501	5045	49023A501050450000KG	15.610,63	CEBADA	LABOR REGADÍO		15.610,63	3,00 €	46.831,89 €	2.341,59 €	49.173,48 €
	501	5047	49023A501050470000KP		MAIZ							

ANEXO 5: PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)

F.APORTE	POL.	PARC	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERF. REAL	CULTIVO EXISTENTE	CULTIVO	OTROS BIENES	SUP. REAL AFECTADA	PRECIO UNITARIO	PRECIO POR FINCA	5% PREMIO AFECCION	VALORACIÓN FINAL
A24	501	5049	49023 A501050490000KT	17.711,88	GIRASOL	LABOR REGADÍO		17.711,88	3,00 €	53.135,64 €	2.656,78 €	55.792,42 €
A25	501	5050	49023A501050500000KP	17.436,23	GIRASOL	LABOR REGADÍO		17.436,23	3,00 €	52.308,69 €	2.615,43 €	54.924,12 €
							1 POZO			1.200 €	60,00 €	1.260,00 €
							13 ÁRBOLES FRUTALES Y 10 M DE PARRA			700 €	35,00 €	735,00 €
A26	501	5672	49023A501056720000KJ	35.308,58	GIRASOL	LABOR REGADÍO		35.308,58	3,00 €	105.925,74 €	5.296,29 €	111.222,03 €
							2 ÁRBOLES	2,00	40,00 €	80,00 €	4,00 €	84,00 €
							CONSTRUCCIÓN 1	66,00	9,60 €	633,60 €	31,68 €	665,28 €
							CONSTRUCCIÓN 2	54,00	44,70 €	2.413,80 €	120,69 €	2.534,49 €
							CONSTRUCCIÓN 3	278,00	9,60 €	2.668,80 €	133,44 €	2.802,24 €
							CIERRE LATERAL	15,00	2,34 €	35,10 €	1,76 €	36,86 €
							CASETA RECREO 30 m²	30,00	108,52 €	3.255,60 €	162,78 €	3.418,38 €
A28	501	5051	49023A501050510000KL	12.320,54	GIRASOL		12.320,54	3,00 €	36.961,62 €	1.848,08 €	38.809,70 €	
A29	501	5053	49023A501050530000KF	9.680,43	PASTOS	LABOR REGADÍO		9.680,43	3,00 €	29.041,29 €	1.452,06 €	30.493,35 €
A30	501	5054	49023A501050540000KM	30.544,45	PASTOS	LABOR REGADÍO		25.669,36	3,00 €	77.008,08 €	3.850,40 €	80.858,48 €
							NAVE OVEJAS	200	29,52	5.904,00 €	295,20 €	6.199,20 €
							NAVE CORDERAS	200	16,10	3.220,00 €	161,00 €	3.381,00 €
							NAVE DE PAJA	530	29,52	15.645,60 €	782,28 €	16.427,88 €
							PANERA+PALOMAR	31	30,88	957,28 €	47,86 €	1.005,14 €
							COBERTIZO	84	21,47	1.803,48 €	90,17 €	1.893,65 €
							CASETA	37	32,88	1.216,56 €	60,83 €	1.277,39 €
							2 POZOS	2	882,50	1.765,00 €	88,25 €	1.853,25 €
							PATIO PAVIMENTADO	1358	8,26	11.217,08 €	560,85 €	11.777,93 €
							CIERRES DE LADRILLO	131,3	22,95	3.013,34 €	150,67 €	3.164,01 €
							CESE DEL NEGOCIO			141.964,36 €	7.098,22 €	149.062,58 €
A31	501	5056	49023A501050560000KK	12.060,29	ALFALFA	LABOR REGADÍO		12.060,29	3,00 €	36.180,87 €	1.809,04 €	37.989,91 €

ANEXO 5: PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)

F.APORTE	POL.	PARC	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERF. REAL	CULTIVO EXISTENTE	CULTIVO	OTROS BIENES	SUP. REAL AFECTADA	PRECIO UNITARIO	PRECIO POR FINCA	5% PREMIO AFECCION	VALORACIÓN FINAL
A32	501	5057	49023A501050570000KR	13.879,12	NADA	LABOR REGADÍO		13.879,12	3,00 €	41.637,36 €	2.081,87 €	43.719,23 €
A33												
A34	501	5058	49023A501050580000KD	6.244,35	GIRASOL	LABOR REGADÍO		6.244,35	3,00 €	18.733,05 €	936,65 €	19.669,70 €
A35												
A36	501	5059	49023A501050590000KX	2.836,92	MAÍZ	LABOR REGADÍO		2.836,92	3,00 €	8.510,76 €	425,54 €	8.936,30 €
A38	507	5026	49023A507050260001LS	8.641,21	CEBADA	LABOR SECANO		8.641,21	1,69 €	14.603,64 €	730,18 €	15.333,82 €
A39	507	914	49023A507009140001LA	7.341,94	NADA	LABOR SECANO		7.341,94	1,69 €	12.407,88 €	620,39 €	13.028,27 €
A40	507	5325	49023A507053250001LG	22.476,52	CEBADA	LABOR SECANO		22.476,52	1,69 €	37.985,32 €	1.899,27 €	39.884,59 €
A43	507	5031	49023A507050310001LU	2.787,22	TRIGO	LABOR SECANO		2.787,22	1,69 €	4.710,40 €	235,52 €	4.945,92 €
A44	507	5326	49023A507053260001LQ	7.931,56	TRIGO	LABOR SECANO		7.931,56	1,69 €	13.404,34 €	670,22 €	14.074,56 €
A48	507	1044	49023A507010440001LI	21.586,24	TRIGO	LABOR REGADÍO		21.586,24	3,00 €	64.758,72 €	3.237,94 €	67.996,66 €
A49	507	1045	49023A507010450001LJ	8.671,94	MAÍZ	LABOR REGADÍO		8.671,94	3,00 €	26.015,82 €	1.300,79 €	27.316,61 €
A51	507	1046	49023A507010460001LE	2.039,19	MAÍZ	LABOR REGADÍO		2.039,19	3,00 €	6.117,57 €	305,88 €	6.423,45 €
A53	501	5017	49023A501050170000KT	12.721,88	PASTOS	LABOR REGADÍO		12.721,88	3,00 €	38.165,64 €	1.908,28 €	40.073,92 €

Todo ello supone un total de un millón doscientos ochenta y cuatro mil seiscientos treinta y tres euros con treinta y tres céntimos de euro (1.284.633,33€)

Capítulo 3. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUAL

Se adjuntan a continuación las hojas individuales de justiprecio.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A1

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	FERNANDEZ CADENAS, JOSE CARLOS (██████████934-R) CASTRO RODRIGUEZ, ROCIO (██████████893-M)

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
2356	399	160	32119	Benavente	49002001828743	7.085,00

Datos catastrales 49023A501050210000KF

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5021	LABOR SECANO

Superficie total de la finca: **7.088,00 m²**

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
--------------------------------	-------	--------------------------------	--

Superficie objeto de expropiación: **6.810,97 m²**

Descripción de la zona afectada:

Finca sembrada de CEBADA

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	6.810,97	1,69	11.510,54 €
			-
			-
			-
Total			11.510,54 €
5% Premio de afección			575,53 €
Total expropiación			12.086,07 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DOCE MIL OCHENTA Y SEIS EUROS Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A1



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A2

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	FERNANDEZ CADENAS, JOSE CARLOS (██████████934-R) CASTRO RODRIGUEZ, ROCIO (██████████893-M)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2313	386	6	6680	Benavente	49002000107061	7530,00

Datos catastrales 49023A501050220000KM

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5022	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			7.530,00m²

Situación Jurídica del Suelo

Suelo rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			7.201,42 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	7.201,42	1,69	12.170,40 €
			-
			-
			-
Total			12.170,40 €
5% Premio de afección			608,52 €
Total expropiación			12.778,92 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DOCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A2



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A3

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	FERNANDEZ CADENAS, JOSE CARLOS (██████████934-R) CASTRO RODRIGUEZ, ROCIO (██████████893-M)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2356	399	161	32120	Benavente	49002001828750	6.877,00

Datos catastrales 49023 A501050230000KO

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5023	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			6.877,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			6.551,50 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	6.551,50	1,69	11.072,04 €
			-
			-
			-
Total			11.072,04 €
5% Premio de afección			553,60 €
Total expropiación			11.625,64 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A3



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A4

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	NUEVO CRESPO AVELINA (██████) (185J) NUEVO CRESPO MARIA ROSA (██████) (821N)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie

Datos catastrales 49023 A501050240000KK

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5024	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			7.297,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			6.965,49 m²
Descripción de la zona afectada: Finca en BARBECHO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	6.965,49	1,69	11.771,68 €
			-
			-
			-
Total			11.771,68 €
5% Premio de afección			588,58 €
Total expropiación			12.360,26 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DOCE MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A4



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A5

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	HUERGA TESIER CONSUELO (■■■■■495X)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie

Datos catastrales 49023A501050250000KR

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5025	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			5.719,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	No
Superficie objeto de expropiación:			5.457,24 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de TRIGO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	5.457,24	1,69	9.222,74 €
			-
			-
			-
Total			9.222,74 €
5% Premio de afección			461,14 €
Total expropiación			9.683,88 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y OCHO EUROS

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A5



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A7

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	GONZÁLEZ GONZÁLEZ, ASCENSIÓN (usufructo 1/3) HUERGA GONZALEZ, SIGERICO (1/12 nuda propiedad, 1/6 plena propiedad) HUERGA GONZALEZ, BERNARDO (1/12 nuda propiedad, 1/6 plena propiedad) HUERGA GONZALEZ, JOSÉ MARÍA (1/12 nuda propiedad, 1/6 plena propiedad) HUERGA GONZALEZ, MANUELA (1/12 nuda propiedad, 1/6 plena propiedad)

Datos Registrales: Titulares SIGERICO HUERGA FELIZ Y ASCENSIÓN GONZALEZ GONZALEZ

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1024	54	240 vto	4043	Benavente	49012000061522	28.281

Datos catastrales 49023 A501150270000KA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	15027	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:		7.841,00	m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	No
Superficie objeto de expropiación:	6.525,63 m²		
Descripción de la zona afectada: Finca en BARBECHO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	6.525,63	1,69	11.028,31 €
			-
			-
			-
Total			11.028,31 €
5% Premio de afección			551,42 €
Total expropiación			11.579,73 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE ONCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A7



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	P-A8

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	RUBIO VALDUEZA, AMBROSIO (■■■■797V). 1/3 parte RUBIO VALUEZA PURIFICACION (■■■■481D). 1/3 parte RUBIO VALDUEZA GUADALUPE (■■■■145P). 1/3 parte

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2030	260	171	21633	Benavente	49002001238801	4186,00

Datos catastrales 49023A501150280000KB - HROS. DE VALENTIN RUBIO VALDUEZA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	15028	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			687,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			461,72 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sin cultivar			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	461,72	1,69	780,31 €
			-
			-
			-
Total			780,31 €
5% Premio de afección			39,02 €
Total expropiación			819,33 €

**EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE OCHOCIENTOS
DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO**

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A8



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	P-A9

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	RUBIO VALDUEZA, AMBROSIO (██████79V). 1/3 parte RUBIO VALUEZA PURIFICACION (██████481D). 1/3 parte RUBIO VALDUEZA GUADALUPE (██████145P). 1/3 parte

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
2173	323	216	6816	Benavente	49002000108198	7694,00

Datos catastrales 49023A501150290000KY - HROS. DE VALENTIN RUBIO VALDUEZA/ ARUBIO VALDUEZA AMBROSIO, PURIFICACIÓN, GUADALUPE.

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	15029	LABOR SECANO

Superficie total de la finca: **228,00 m²**

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			41,14 m²

Descripción de la zona afectada:

Finca sin cultivar

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	41,14	1,69	69,53 €
			-
			-
			-
Total			69,53 €
5% Premio de afección			3,48 €
Total expropiación			73,01 €

**EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE SETENTA Y TRES EUROS
CON UN CÉNTIMO DE EURO**

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A9



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A10

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	DOMINGUEZ BLANCO, ANA MARIA (██████████658R)

Datos Registrales:

Tomos	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2100	289	88	23355	Benavente	49002001561787	21.682,00

Datos catastrales 49023A501050380000KW/ 49023A501050420000KA/ 49023A501050430000KB

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5038 / 5042 / 5043	LABOR REGADÍO / PRADO / LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			21.585,00m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			21.584,46 m²

Descripción de la zona afectada:

De la finca de referencia, 17.393,46m² se encuentran plantados con girasol, 1.601 se encuentran como prado y 2.590m² en barbecho.

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR REG	17.393,46	3,00	52.180,38 €
SUELO PRADO	1.601,00	1,30	2.081,30 €-
SUELO LABOR REG	2.590,00	3,00	7.770,00 €
			-
Total			62.031,68 €
5% Premio de afección			3.101,58 €
Total expropiación			65.133,26 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE SESENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A10



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A12

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	HERNÁNDEZ PEREZ, GENARO (██████069H) (40,39% usufr) MAYOR CUBO, ADELA (██████250R) (20,195% Propiedad) MAYOR CUBO, SEILA (1██████251W) (20,195% Propiedad) MAYOR RODRÍGUEZ, AMADA (██████548N) (19,21% Propiedad) HERNÁNDEZ MAYOR MARIA SUSANA (██████646E) (20,195% nuda Propiedad) HERNANDEZ MAYOR MARIA ROSA (██████202F) (20,195% nuda Propiedad)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2447	418	117	32316	Benavente	49002000756412	4708,00

Datos catastrales 49023A501050310000KI

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5031	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			4.012,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			3.853,88 m²
Descripción de la zona afectada: Finca NO cultivada			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	3.853,88	1,69	6.513,06 €
			-
			-
			-
Total			6.513,06 €
5% Premio de afección			325,65 €
Total expropiación			6.838,71 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A12



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A13

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	PÉREZ MORÁN ROBERTO

Datos Registrales:

Tomos	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2313	356	60	5084	Benavente		6986,00

Datos catastrales 49023A501050320000KJ - HROS MARÍA SOLEDAD GONZÁLEZ DEL CAMPO

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5032	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			2.359,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			2.359,10 m²
Descripción de la zona afectada: Finca NO cultivada			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	2.359,10	1,69	3.986,88 €
			-
			-
			-
Total			3.986,88 €
5% Premio de afección			199,34 €
Total expropiación			4.186,22 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A13



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A15

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	IGNACIO, MARÍA ANTONIA, MONTSERRAT, JULIA TERESA DE LA HUERGA VARELA (1/3 parte) AGUADO HUERGA, MIGUEL ANGEL (██████11L) (1/12 y 1/10 parte) AGUADO DE LA HUERGA, MARÍA TERESA (██████8969) (1/12 parte) DE LA HUERGA VARELA, MARÍA ANTONIA (██████8202N) (1/10 parte) DE LA HUERGA VARELA, MARÍA MONTSERRAT (██████451D) (1/10 parte) DE LA HUERGA VARELA, JULIA TERESA (1/10 parte) DE LA HUERGA VARELA, IGNACIO (██████478B) (1/10 parte)

Datos Registrales: SECUNDINO HUERGA GONZÁLEZ Y TERESA HUERGA GONZÁLEZ, ROSALÍA HUERGA HUERGA, CONCEPCIÓN HUERGA HUERGA

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1165	65	233	5039	Benavente	49002000095177	34.034,00

Datos catastrales 49023A501050340000KS/ 49023A501050520000KT/ 49023A501050550000KO
Hros. CONCEPCIÓN DE LA HUERGA HUERGA/ AGUADO HUERGA MIGUEL ANGEL/ DE LA HUERGA VARELA, JULIA TERESA – Mª MOTSERRAT IGNACIO – Mª ANTONIA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5034 / 5052 / 5055	LABOR SECANO/ LABOR REGADÍO/ LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			28.693 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			28.692,25 m²
Descripción de la zona afectada:			
De la finca objeto de afección, 5293m ² se encuentran sembrados con CEBADA, mientras que 23.399m ² de GIRASOL			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR SECANO	5.293,00	1,69	8.945,17 €
SUELO LABOR REGADÍO	11.828,00	3,00	35.484,00 €
SUELO LABOR REGADÍO	11.571,00	3,00	34.713,00 €
			-
Total			79.142,17 €
5% Premio de afección			3.957,11 €
Total expropiación			83.099,28 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE OCHEINTA TRES MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A15



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A16

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	PRIETO MAYOR, LOURDES (██████████173N)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1557	118	113	11498	Benavente	49002000149924	8.560,00

Datos catastrales 49023A501050350000KZ

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5035	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			11.074,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			11.073,82 m²
Descripción de la zona afectada: Finca en BARBECHO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR SECANO	11.073,82	1,69	18.714,76 €
			-
			-
			-
Total			18.714,76 €
5% Premio de afección			935,74 €
Total expropiación			19.650,50 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A16



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A17

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	FERNANDEZ CADENAS, JOSE CARLOS (██████████934-R) CASTRO RODRIGUEZ, ROCIO (██████████893-M)

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
1557	118	112	11497	Benavente	49002000149917	8.560,00

Datos catastrales 49023A501050360000KU

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5036	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			11.813,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			11.812,67 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR SECANO	11.812,67	1,69	19.963,41 €
			-
			-
			-
Total			19.963,41 €
5% Premio de afección			998,17 €
Total expropiación			20.961,58 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A17



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A18

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	PAINO ALONSO, ÁNGELA (■■■■758F) (1/3 plena propiedad, 2/3 partes el usufructo) FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL (■■■■324B)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2000	247	137	544	Benavente	49002000080883	14.370,00

Datos catastrales 49023A501050370000KH / 49023A501050390000KA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5037 / 5039	LABOR SECANO/ LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			14.851,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			14.850,49 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR SECANO	9.573,49	1,69	16.179,20 €
SUELO LABOR SECANO	5.277,00	1,69	8.918,13 €
			-
			-
Total			25.097,33 €
5% Premio de afección			1.254,87 €
Total expropiación			26.352,19 €

**EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE VEINTISEIS MIL
TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO**

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A18



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A19

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	PRIETO VEGA, ARGIMIRO (██████████594D)

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
1157	118	111	11496	Benavente	49002000149900	3.424,00

Datos catastrales 49023A501050400000KH

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5040	LABOR SECANO / LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			8.429,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			8.429,29 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR SECANO	5.374,29	1,69	9.082,55€
SUELO LABOR REGADÍO	3.055,00	3,00	9.165,00€
			-
			-
Total			18.247,55 €
5% Premio de afección			912,38 €
Total expropiación			19.159,93 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DIECINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A19



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A21

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	SANTOS CABREROS, JOSEFA SANTOS CABREROS, CAMILO SANTOS CABREROS, ERNESTINA SANTOS CABREROS, MARÍA FAUSTINA SANTOS CABREROS, OBDULIA-DOLORES

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie

Datos catastrales 49023A501050450000KG/ 49023A501050470000KP
HROS. DE PILAR CABREROS VALDUEZA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5045 / 5047	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			15.610,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			15.610,63 m²

Descripción de la zona afectada:

De la finca objeto de afección, 3055m² se encuentran sembrada de CEBADA mientras que 12151,63m² de MAIZ

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	15.610,63	3,00	46.831,89 €
			-
			-
			-
Total			45.619,89 €
5% Premio de afección			2.341,59 €
Total expropiación			49.173,48 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A21



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A24

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	DOMÍNGUEZ BLANCO, ASCENSIÓN (██████████007A)

Datos Registrales: CRU

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2378	404	218	32191	Benavente	49002001837592	17.712,00

Datos catastrales 49023A501050490000KT

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5049	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			17.712,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			17.711,88 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de GIRASOL			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	17.711,88	3,00	53.135,64 €
			-
			-
			-
Total			53.135,64 €
5% Premio de afección			2.656,78 €
Total expropiación			55.792,42 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A24



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A25

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	MAYOR CUBO, ADELA (██████ 250R) MAYOR CUBO, SEILA (██████ 251W)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1923	216	224	4326	Benavente	4900200090523	12198,00

Datos catastrales 49023A501050500000KP

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5050	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			17.436,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			17.436,23 m²

Descripción de la zona afectada:

Finca sembrada de GIRASOL en la que se ubica 1 pozo, una parra de 10 metros lineales así como los 13 árboles frutales que se detallan a continuación: 1 NOGAL, 1 PERAL, 1 CEREZO, 7 MANZANOS, 1 CIRUELO, 1 AVELLANO, 1 HIGUERA, 10 m de PARRA

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	17.436,23	3,00	52.308,69 €
14 ÁRBOLES FRUTALES	14	50	700,00 €
1 POZO	1	1.200	1.200,00 €
			-
Total			54.208,69 €
5% Premio de afección			2.710,43 €
Total expropiación			56.919,12 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A25



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A26

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	BLANCO VALDUEZA, PRIMITIVA (812A)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2100	289	89	5305	Benavente	49002000097218	38.281,00

Datos catastrales 49023A501056720000KJ

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5672	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			35.308,58 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			35.308,58 m²

Descripción de la zona afectada:

Finca sembrada de GIRASOL sobre la que se asientan los siguientes bienes:

1 CASETA DE RECREO DE 30m²: dimensiones de 6x5m, dos ventanas enrejadas, chimenea, tejado de fibrocemento. Año de construcción 1095 y año de última reforma según catastro 1992.,

3 CONSTRUCCIONES EN ESTADO RUINOSO, tres tendejones con paredes de bloque de 62, 120 y 96 m², tejado de fibrocemento y estructura de madera, PATIO CERRADO, CONSTRUCCIÓN de 12x5,5 m con 3 paredes de bloque de hormigón, suelo de tierra, estructura de madera y tejado de chapa.

1 CASA ADOBE EN ESTADO RUINOSO de dimensiones 9x6m de tejado de chapa y con ventanas y puertas de madera en mal estado, CIERRE LATERAL de ladrillo y unos 15m roto en varios puntos.

1 NOGAL GRANDE DE MAS DE 10 AÑOS y 1 NOGAL PEQUEÑO DE MENOS DE 10 AÑOS

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	35.308,58	3,00	105.925,74 €
CONSTRUCCIONES	-	-	9.007,08 €
NOGAL	2	40	80,00 €
			-
Total			115.012,82 €
5% Premio de afección			5.750,64 €
Total expropiación			120.763,46 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A26



FOTOGRAFÍA CASETA DE RECREO



FOTOGRAFÍA CIERRE LATERAL EN ESTADO DE RUINA



FOTOGRAFÍA CONSTRUCCIÓN 1 TENDEJÓN



FOTOGRAFÍA CONSTRUCCIÓN 2: CASA DE ADOBE EN MAL ESTADO





FOTOGRAFÍA CONSTRUCCIÓN 3: TENDEJONES



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A28

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	CUBO MARTÍN ADELA (██████152K) (1/2 pleno dominio) MAYOR CUBO, ADELA (██████250R) (1/4 pleno dominio) MAYOR CUBO, SEILA (██████251W) (1/4 pleno dominio)

Datos Registrales:						
Tomos	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2375	403	191	5837	Benavente	49002000101083	6.858,00

Datos catastrales 49023A501050510000KL			
Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5051	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:		12.321 m²	

Régimen Jurídico del Suelo:
Suelo Rústico

Afección			
Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			12.320,54 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de GIRASOL			

Criterios de valoración			
Descritos en el capítulo 1 del título II			
Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	12.320,54	3,00	36.961,62 €
			-
			-
			-
Total			36.961,62 €
5% Premio de afección			1.848,08 €
Total expropiación			38.809,70 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A28



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A29

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	ROBLERINOS COLINO, BENJAMIN (██████████624A) SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA (██████████054V)

Datos Registrales:						
Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1900	205	111	4081	Benavente	49002000088926	23.098,00

Datos catastrales 49023A501050530000KF			
Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5053	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca		9.680,00 m²	

Régimen Jurídico del Suelo:
Suelo Rústico

Afección			
Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			9.680,43 m²
Descripción de la zona afectada: Finca destinada a pastos			

Criterios de valoración			
Descritos en el capítulo 1 del título II			
Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	9.680,43	3,00	29.041,29 €
Total			29.041,29 €
5% Premio de afección			1.452,06 €
Total expropiación			30.493,35 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE TREINTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A29



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A30

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	ROBLERINOS COLINO, BENJAMIN (■■■■■624A) SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA (■■■■■054V)

Datos Registrales:						
Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1900	205	113	4399	Benavente	49002000091001	23.097,00

Datos catastrales 49023A501050540000KM			
Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5054	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca ²		33.393,00 m²	

Régimen Jurídico del Suelo:
Suelo Rústico

Afección			
Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			30.544,45 m²
Descripción de la zona afectada: La descripción pormenorizada de la afección se desglosa en el anexo EX01			

Criterios de valoración			
Descritos en el capítulo 1 del título II			
Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	25.669,36	3,00	77.008,08 €
EDIFICACIONES			44.742,34 €
CESE DE NEGOCIO			141.964,36 €
Total			263.714,78 €
5% Premio de afección			13.185,74 €
Total expropiación			276.900,52 €

EL VALOR TOTAL DE LOS BIENES A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DOSCIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO
--

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A30



ANEXO EX01

REL.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	DIMENSIONES	SUP.	EDAD DE CONSTRUCCIÓN
1	NAVE OVEJAS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ TEJADO DE TEJA PLANA A DOS AGUAS ➤ ESTRUCTURA DE MADERA ➤ SOLERA DE CEMENTO ➤ CIERRES DE LADRILLO ➤ 10 VENTANAS DE METAL AVATIBLES ➤ UNA PUERTA PEQUEÑA Y OTRA GRANDE EN EL LATERAL, AMBAS METÁLICAS 	40x5	200	1975
2	NAVE CORDERAS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ➤ ESTRUCTURA DE MADERA ➤ SOLERA DE TIERRA ➤ CERRAMIENTO DE LADRILLO CON APERTURAS ➤ UNA PUERTA PEQUEÑA Y OTRA GRANDE METÁLICAS 	40x5	200	1975
3	NAVE DE PAJA	<ul style="list-style-type: none"> ➤ TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ➤ ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ➤ SOLERA DE TIERRA ➤ CERRAMIENTO DE LADRILLO EN DOS LATERALES Y EN EL OTRO LATERAL MURETE DE 0,5 m 	53x10	530	1975
4	PANERA+ PALOMAR	<ul style="list-style-type: none"> ➤ TEJADO DE FIBROCEMENTO A UN AGUA ➤ ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ➤ SOLERA DE TIERRA ➤ DOS PLANTAS CERRAMIENTO DE LADRILLO 	7,75x4	31	1975
5	COBERTIZO	<ul style="list-style-type: none"> ➤ CASETA PARA APEROS 	21x4	84	1975
6	CASETA	<ul style="list-style-type: none"> ➤ CASETA DE RECREO 		37	1975
7	2 POZOS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ POZOS DE 1,5m DE DIÁMETRO Y 5 m DE PROFUNDIDAD 		2	1975
8	PATIO PAVIMENTADO	<ul style="list-style-type: none"> ➤ PATIO DE SUPERFICIE HORMIGONADA 		1358	1975
9	CIERRES DE LADRILLO	<ul style="list-style-type: none"> ➤ CIERRE DE LADRILLO 2,2 m DE ALTURA 		131,3	1975
10		<ul style="list-style-type: none"> ➤ CESE DEL NEGOCIO. EXPLOTACIÓN OVINA DE CARNE 			

FOTOGRAFÍA VISTA INTERIOR DE LA NAVE 1



FOTOGRAFÍA INTERIOR DE LA NAVE 2



FOTOGRAFÍA EXTERIOR DE LAS NAVES 1 Y 2



FOTOGRAFÍA INTERIOR DE LA NAVE 3



FOTOGRAFÍA EXTERIOR DE LA NAVE 3 Y DE LA PANERA-PALOMAR



FOTOGRAFÍA INTERIOR DE LA PANERA Y EL PALOMAR





FOTOGRAFÍA POZO



FOTOGRAFÍA EXTERIOR DE LA SUMA DE CASSETAS Y DE LA CASETA DE RECREO



FOTOGRAFÍA INTERIOR CASETA DE RECREO



FOTOGRAFÍA CERRAMIENTO EXTERIOR



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A31

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO (██████████363X) (usufructo) MORAN GONZALEZ GASPAR (██████████009M) (usufructo sucesivo al padre) MERINO MORAN ANA MARÍA (██████████327Y) (nuda propiedad)

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
2018	257	135	7108	Benavente	49002000110344	11.500,00

Datos catastrales 49023A501050560000KK / HROS. SATURNINA MORÁN GONZÁLEZ

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5056	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			12.124,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			12.060,29 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de ALFALFA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	12.060,29	3,00	36.180,87 €
			-
			-
			-
Total			36.180,87 €
5% Premio de afección			1.809,04 €
Total expropiación			37.989,91 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A31



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A32

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	IGLESIAS GONZALEZ, ISABEL ESPERANZA (██████████057Q)

Datos Registrales:

Tomos	Libros	Folios	Finca	Registro	CRU	Superficie
1677	140	16	4763		49002001117212	12.942,00

Datos catastrales 49023A501050570000KR

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5057	ARBOL RIBERA
Superficie total de la finca:			13.879,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			13.879,12 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sin cultivar			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	13.879,12	3,00	41.637,36 €
			-
			-
			-
Total			41.637,36 €
5% Premio de afección			2.081,87 €
Total expropiación			43.719,23 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A32



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A33 / A34 / A35

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	DOMÍNGUEZ BLANCO, ASCENSIÓN (██████████007A)

Datos Registrales:

Tomo	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2378	404	221	32194		49002001369277	2.568,00
2378	404	222	32195		49002001396284	3.850,00
2378	404	223	32196		49002001369291	5.160,00

Datos catastrales 49023A501050580000KD

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5058	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			6.244,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			6.244,35 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de GIRASOL			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II			
Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	6.244,35	3,00	18.733,05 €
			-
			-
			-
Total			18.733,05 €
5% Premio de afección			936,65 €
Total expropiación			19.669,70 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A33-34-35



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A36

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	DOMÍNGUEZ BLANCO, ASCENSIÓN (██████████ 007A)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie

Datos catastrales 49023A501050590000KX

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	501	5059	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			2.837m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			2.836,92 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de MAÍZ			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	2.836,92	3,00	8.510,76 €
			-
			-
			-
Total			8.510,76 €
5% Premio de afección			425,54 €
Total expropiación			8.936,30 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A36



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A38

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	GONZÁLEZ MADRID, ANASTASIO (■■■■■558V) (100% propiedad- incapaz) GONZÁLEZ MADRID FIDELA (■■■■■338Y) (tutora legal)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie

Datos catastrales 49023A507050260001LS / DIONISIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	5026	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			9.211,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			8.641,21 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	8.641,21	1,69	14.603,64 €
			-
			-
			-
Total			14.603,64 €
5% Premio de afección			730,18 €
Total expropiación			15.333,82 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A38



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A39

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	GONZALEZ GONZALEZ, MARTINA (██████████173J) MORAN PÉREZ, ANTONIO

Datos Registrales: CRU

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1457	48	235	6369	Benavente	49002000775093	18.350,00

Datos catastrales 49023A507009140001LA

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	914	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			7.342,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			7.341,94 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sin cultivar			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	7.341,94	1,69	12.407,88 €
			-
			-
			-
Total			12.407,88 €
5% Premio de afección			620,39 €
Total expropiación			13.028,27 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE TRECE MIL VEINTIOCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A39



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A40

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	PRIETO VEGA, LUPICINO (561E) (1/3 usufructo) PRIETO PASTOR, EMILIO (354X) (1/6 nuda propiedad y 1/3 plena propiedad privativo, 1/3 ganancial) SIERRA MAÑANES, MARIA DE LA LUZ (1/6 nuda y 1/3 plena ganancial)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1705	143	147	3928	Benavente	49002000088308	18.832,00

Datos catastrales 49023A507053250001LG/ PRIETO VEGA, LUPICINO

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	5325	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			22.570,00m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			22.476,52 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de CEBADA			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	22.476,52	1,69	37.985,32 €
			-
			-
			-
Total			37.985,32 €
5% Premio de afección			1.899,27 €
Total expropiación			39.884,59 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A40



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A43

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	RODRÍGUEZ FELIZ, ISAURA (■■■■■463N)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2329	75	156	4454	Benavente	49002000758188	2448,00

Datos catastrales 49023A507050310001LU

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	5031	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			2.787,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			2.787,22 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de TRIGO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	2.787,22	1,69	4.710,40 €
			-
			-
			-
Total			4.710,40 €
5% Premio de afección			235,52 €
Total expropiación			4.945,92 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A43



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A44

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	RODRÍGUEZ FELIZ, ISAURA (██████████463N)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2351	396	11	7404		49002000112645	6.240,00

Datos catastrales 49023A507053260001LQ / En investigación

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	5326	LABOR SECANO
Superficie total de la finca:			7.932,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			7.931,56 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de TRIGO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	7.931,56	1,69	13.404,34 €
			-
			-
			-
Total			13.404,34 €
5% Premio de afección			670,22 €
Total expropiación			14.074,56 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CATORCE MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A44



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A48

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	SANTOS SANTOS, ALEJANDRO (██████████127X) (1/5 parte proindiviso) SANTOS SANTOS ROSALÍA (██████████489L) (1/5 parte proindiviso) SANTOS SANTOS JOSEFA (██████████105A) (1/5 parte proindiviso) SANTOS SANTOS JOSE (██████████527D) (1/5 parte proindiviso) SANTOS SANTOS VALERIANA (██████████527D) (1/5 parte proindiviso)

Datos Registrales:

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1452	92	174	9044		49002000126353 49002000776120	28.320,00

Datos catastrales 49023A507010440001LI / JOSÉ SANTOS CORDERO

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	1044	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			21.586,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			21.586,24 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de TRIGO			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	21.586,24	3,00	64.758,72 €
			-
			-
			-
Total			64.758,72 €
5% Premio de afección			3.237,94 €
Total expropiación			67.996,66 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A48



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA N°
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A49

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	FERNANDEZ HUERGA ANDRÉS (502D) (1/3 parte) HUERGA COLADO, REBECA MARÍA (076J) (2/3 partes)

Datos Registrales: CRU

Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
2225	72	191	6496	Benavente	49002000776137	12.220,00

Datos catastrales 49023A507010450001LJ / HROS. DE MARTINIANO HUERGA GUTIERREZ

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	1045	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			8.672,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			8.671,94 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de MAÍZ			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO	8.671,94	3,00	26.015,82 €
			-
			-
			-
Total			26.015,82 €
5% Premio de afección			1.300,79 €
Total expropiación			27.316,61 €

**EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE VEINTISIETE MIL
TRECIENTOS DIECISEIS EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO**

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A49



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A51

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	DOMÍNGUEZ BLANCO ANA MARÍA

Datos Registrales:

Tomos	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1548	53	132 vto	7438	3ª	49002000783746	8830,00

Datos catastrales 49023A507010460001LE / PEDRO DOMINGUEZ ALONSO

Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústico	507	1046	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca:			2.039,00 m²

Régimen Jurídico del Suelo:

Suelo Rústico

Afección

Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			2.039,19 m²
Descripción de la zona afectada: Finca sembrada de MAÍZ			

Criterios de valoración

Descritos en el capítulo 1 del título II

Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m ²	Valor
SUELO LABOR REGADÍO	2.039,19	3,00	6.117,57 €
			-
			-
			-
Total			6.117,57 €
5% Premio de afección			305,88 €
Total expropiación			6.423,45 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A51



HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	FINCA Nº
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR PUERTA DEL NOROESTE (BENAVENTE)	A53

MUNICIPIO	BENAVENTE
TITULAR	ROBLÉDINOS COLINO, BENJAMIN (██████████524A) SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA (██████████054V)

Datos Registrales:						
Tomó	Libro	Folio	Finca	Registro	CRU	Superficie
1856	178	170 vto	3222	Benavente	49002000086298	6848,00

Datos catastrales 49023A501050170000KT			
Calificación	Polígono	Parcela	Uso Principal
Rústica	501	5017	LABOR REGADÍO
Superficie total de la finca			12.708,00 m ²

Régimen Jurídico del Suelo:
Suelo Rústico

Afección			
Tipo (total / parcial):	TOTAL	División de la parcela:	
Superficie objeto de expropiación:			12.721,88 m ²
Descripción de la zona afectada: Finca destinada a pastos			

Criterios de valoración			
Descritos en el capítulo 1 del título II			
Concepto	Superficie	Valor Unitario €/m²	Valor
SUELO	12.721,88	3,00	38.165,64 €
Total			38.165,64 €
5% Premio de afección			1.908,28 €
Total expropiación			40.073,92 €

EL VALOR TOTAL DE LA SUPERFICIE A EXPROPIAR DE LA FINCA ES DE CUARENTA MIL SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO

LOCALIZACIÓN FINCA APORTADA A53



Título III. PLANOS PARCELARIOS

El presente Proyecto de Expropiación incluye únicamente el plano de las parcelas afectadas al encontrarse el resto de planos definitorios de la actuación en el proyecto de reparcelación del que trae causa. Se adjunta a continuación como anexo independiente, Plano EX01